

## Helle Wohnung mit 95 m<sup>2</sup> und zwei Balkonen in guter Lage von Dudweiler Süd

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	185.000 €
Hausgeld	473 €



### Objektbeschreibung

Diese helle Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten Gebäudes mit insgesamt 18 Wohneinheiten.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer lichtdurchfluteten Diele empfangen, die den Zugang zu den verschiedenen Bereichen der Wohnung ermöglicht.

Das Wohnzimmer ist mit zahlreichen Deckenspots ausgestattet, die für eine angenehme, indirekte Beleuchtung sorgen. Von hier aus gelangen Sie auf einen der beiden Balkone, der in Südwest-Ausrichtung liegt. Der zweite Balkon mit Südost-Ausrichtung ist von der Küche aus zugänglich – perfekt, um einen Kaffee in der Morgensonne zu genießen.

Das geräumige Schlafzimmer bietet viel Platz für ein großes Bett und Kleiderschränke und schafft eine angenehme Atmosphäre. Ein weiterer Raum lässt sich vielseitig nutzen: Ob als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum, hier können Sie Ihren individuellen Bedürfnissen freien Lauf lassen.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit einem Sternenhimmel sowie eine separate Dusche.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	sofort



Die Einbauküche ist funktionstüchtig, allerdings weist die Wohnung insgesamt Renovierungsbedarf auf, was Ihnen die Möglichkeit gibt, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Eine Abstellkammer innerhalb der Wohnung bietet Platz für die Waschmaschine und den Trockner. Die Heizungsanlage wurde 2023/2024 erneuert, wobei die alte Ölheizung durch eine moderne Gas-Hybridheizung ersetzt wurde. Ein großzügiger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Neben dem Haus und in der Straße befinden sich kostenfreie Stellplätze, die eine bequeme Parkmöglichkeit bieten.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Boden	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Öl
Aufzug	Personenaufzug
Abstellraum	Ja



## Lage

Dieses Objekt befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage in Dudweiler-Süd, eine friedliche Oase fernab vom Trubel der Stadt. Die ausgezeichnete Infrastruktur der Gegend sorgt für höchsten Komfort im Alltag, mit einer Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Restaurants und anderen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Zudem ist die Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken ein großer Pluspunkt, der zahlreiche kulturelle und geschäftliche Möglichkeiten bietet.

Besonders attraktiv für Familien ist die Verfügbarkeit von Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Die nahegelegenen Kindergärten und Schulen bieten eine ideale Umgebung für die Bildung und Entwicklung der jungen Generation, was Dudweiler-Süd zu einem beliebten Wohnort für Familien macht. Darüber hinaus profitieren Bewohner dieser Wohnlage von der Nähe zur Universität des Saarlandes. Diese renommierte Bildungseinrichtung ist nur eine kurze Fahrstrecke entfernt und bietet zahlreiche Bildungs- und Forschungsmöglichkeiten.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	23.01.2029
Energieverbrauchskennwert	127kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	23.01.2019
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Öl



Insgesamt bietet diese Wohnlage die perfekte Kombination aus natürlicher Schönheit, urbanem Komfort, familiären Annehmlichkeiten und der Nähe zur Universität des Saarlandes, was sie zu einem äußerst attraktiven Wohnort in Dudweiler-Süd macht..



## Ausstattung

- Baujahr: ca. 1975
- Wohnfläche: ca. 95 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Heizung: Gas-Hybrid (2023/2024)
- Fenster: Kunststoff, 2fach verglast
- Kellerraum: vorhanden.



## Sonstiges

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzessgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.

Alle Informationen basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden, etc).



Der Makler hat keine eigene Berechnung der Wohnfläche durchgeführt. Eine Einsicht in die Bauakte zur Überprüfung des Baujahres hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



Küche



Südost-Balkon



Südost-Balkon



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Südwest-Balkon



Südwest-Balkon



Bad



Bad



Abstellraum



Treppenhaus



Straßenseite



Straßenseite



Straßenseite



Kellerraum



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel

## Anbieter

Sold Immobilien  
Kohlenstraße 5a  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Webseite

015170120321  
[www.sold.de](http://www.sold.de)