

## Erstbezug - Hochwertig ausgebaute 3-ZKB DG mit EBK + Loggia in guter Lage

### Preise & Kosten

Kaltmiete	860 €
Warmmiete	960 €
Nebenkosten	100 €
Kaution	2.580 €
Gesamtbelastung (brutto)	960 €



### Objektbeschreibung

Bitte kontaktieren Sie uns unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten und Angaben zu Ihrer beruflichen Tätigkeit.

Sie erreichen uns über die Antwortfunktion dieser Anzeige oder direkt über [info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de). Die hier angebotene, neu ausgebaute 3-ZKB-Wohnung befindet sich in einem gepflegten und ruhigen 7-Parteien-Mehrfamilienhaus.

Sie befindet sich im DG des Gebäudes, erreichbar über das Treppenhaus.

Von der Diele aus gelangt man in den großen Wohn- und Essbereich, die neue Einbauküche mit Zugang zur Loggia, den Abstellraum, das Schlafzimmer, das Arbeits-/Kinderzimmer, das Bad mit Dusche, Wanne und Fenster, und das Gäste-WC.

Die Wohnung wird derzeit final ausgebaut und steht ab dem 01.03.2025 zur Anmietung bereit.

**HINWEIS:** Die Heizkosten sind in den Nebenkosten nicht enthalten und werden über einen sogenannten Direktversorgungsvertrag zwischen Mieter und Versorger abgerechnet.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	82 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Terrassen	1
Verfügbar ab	01.03.2025



## Lage

Saarbrücken gehört als Landeshauptstadt zu den Lebens-, Handels- und Industriezentren im Dreiländereck Saarland, Lothringen und Luxemburg.

Deutsche Tugenden gepaart mit dem französischen "Laissez-faire" kennzeichnen die einzigartige hier vorherrschende Lebensart und machen Saarbrücken zu einem wunderbaren Platz zum Leben und Arbeiten.

Das hier offerierte Anwesen befindet sich in exponierter Lage am Rand des oberen Rastpfuhls in unmittelbarer Lage zu einem Nahversorger, Restaurants, Ärzten, einer Apotheke und einer Saarbahn-Haltestelle.

In unmittelbarer Nachbarschaft wurden in den letzten Jahren mehrere Neubauten mit hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen errichtet.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV und die Autobahnen A1, A6 und A620 in Richtung Trier, Mannheim und Luxemburg.

Alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens, Nahversorger, etc. sind fußläufig erreichbar.

Mit dem Hauptbahnhof und dem Flughafen Saarbrücken-Ensheim bietet Saarbrücken auch die Verbindung an den nationalen und internationalen Fernreiseverkehr.

## Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung, Fussbodenheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja



## Ausstattung

Wunderschöne, sehr helle, neu und hochwertig ausgebaute Dachgeschosswohnung  
Ruhige Lage  
Erstbezug  
Energetisch auf einem sehr hohen Niveau gemäß dem Standard des KfW-Programms 430  
Neue Einbauküche  
Bad mit Dusche, Wanne und Fenster  
Dreifachverglasung Kunststoff-ISO-Fenster  
Vinyl Designbelag  
Dachterrasse  
Eigene neue Gas-Heizungsanlage  
Abstellraum  
Kellerraum.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen, auch Samstags oder am frühen Abend, zur Verfügung.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten. Es besteht keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts.



Arbeits-,Kinderzimmer



Schlafzimmer



Essbereich



Einbauküche



Terrasse



Abstellraum



Bad mit Dusche, Wanne und Fenster



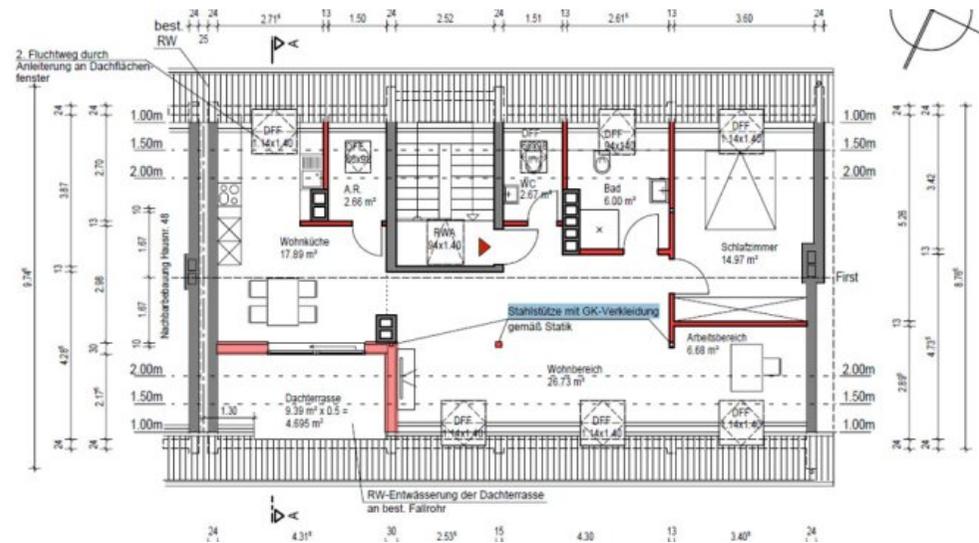
Gäste-WC



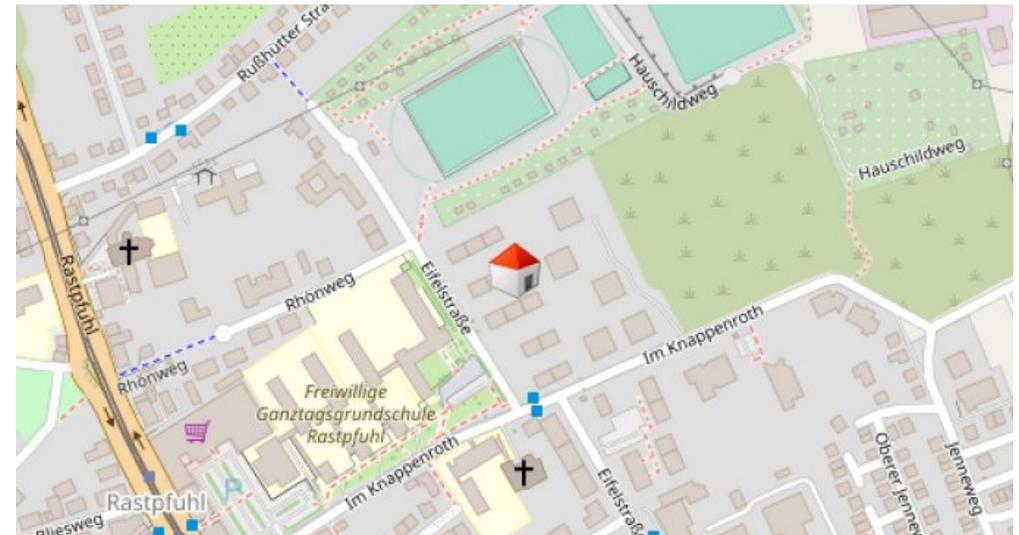
Fahrradabstellplatz



Waschküche



Grundriss



Lageplan ES 50

## Adresse

Eifelstraße 50  
66113 Saarbrücken / Malstatt

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681 - 855 486  
[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)  
<https://www.eichenlaub-dumont.de>