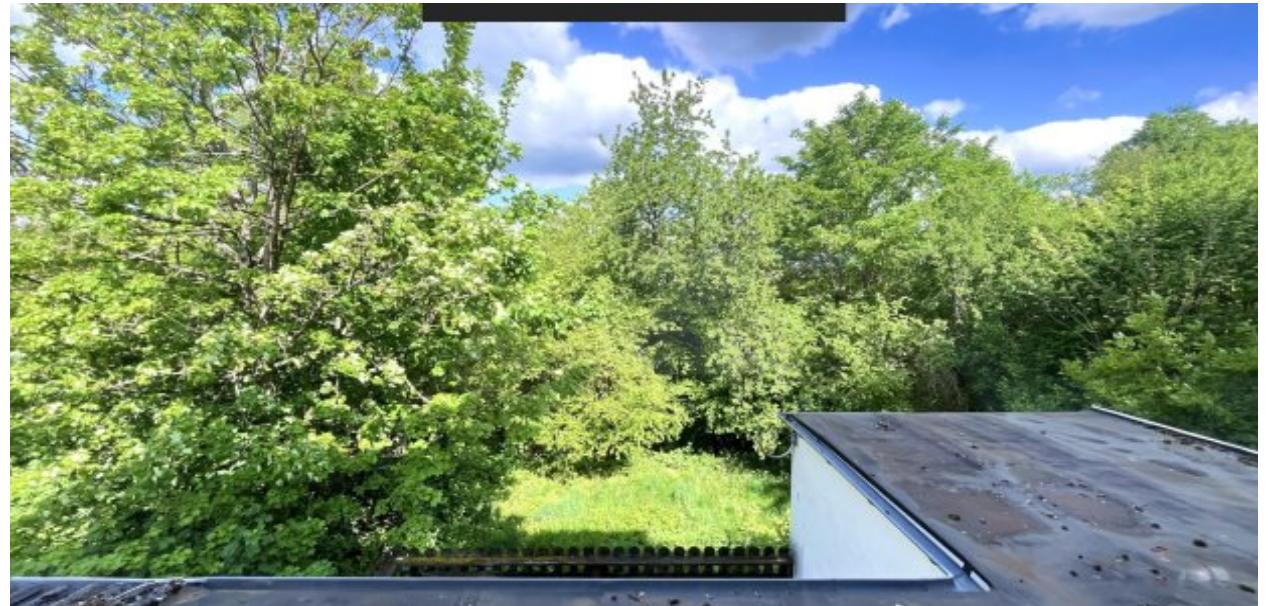


## Ruhig gelegen & behaglich –gemütliche Erdgeschoßwohnung trifft Lage

### Preise & Kosten

|                |  |
|----------------|--|
| Käufercourtage | 3.57%  |
| Innencourtage  | 3.57%  |
| Courage        | Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt. |
| Kaufpreis      | 109.000 €  |
| IST Periode    | Monat  |
| Freiplätze     | 1  |



### Objektbeschreibung

Yamina Drifel von Century 21 Homes and Castles präsentiert Ihnen diese gemütliche und modernisierte Erdgeschoßwohnung in ruhiger Wohnlage – ein ideales Zuhause für Paare, Singles oder kleine Familien, die Wert auf Komfort, Stil und eine gepflegte Umgebung legen aber auch für Kapitalanleger. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines massiv gebauten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1954 und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>. Sie überzeugt durch eine gelungene Raumauflistung, moderne Ausstattungsmerkmale und liebevoll ausgewählte Details, die ein behagliches Wohnambiente schaffen.

Ein besonderes Highlight stellt der ca. 6,44 m<sup>2</sup> große Wintergarten aus dem Jahr 2017 dar. Dieser wurde offiziell genehmigt und kann bei entsprechender Dämmung und dem Einbau geeigneter Fenster auch ganzjährig genutzt werden – ideal als zusätzlicher Wohn- oder Essbereich mit Blick ins Grüne. Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren in vielen Bereichen modernisiert.

## Angaben zur Immobilie

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Wohnfläche     | 75 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer  | 3                 |
| Anzahl Balkone | 6                 |
| Verfügbar ab   | Nach Vereinbarung |



Die Heizkörperventile wurden 2017 und zuletzt 2024 teilweise erneuert. Auch die Fenster wurden in zwei Etappen ausgetauscht: Die vorderen Fenster stammen aus dem Jahr 2004, die rückseitigen wurden 2017 durch moderne, doppelt verglaste Kunststofffenster ersetzt und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Küche ist mit einer stilvollen, Einbauküche samt Kochinsel ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Sie bietet viel Stauraum und Platz für kulinarische Kreativität – ein echter Blickfang und zugleich funktional durchdacht. Der pflegeleichte PVC-Bodenbelag wurde 2017 in allen Wohnräumen verlegt und rundet das moderne Gesamtbild ab.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2017 vollständig erneuert und präsentiert sich in zeitgemäßem Design mit Badewanne, WC und Waschbecken. Der Warmwasserbereiter (Marke Beutler) stammt aus dem Jahr 2024 und sorgt für effiziente Versorgung.

Ein zur Wohnung gehörender Stellplatz sowie die Möglichkeit der Gartenteilnutzung bieten zusätzlichen Komfort und erweitern das Wohngefühl ins Freie.

## Ausstattung

|               |             |
|---------------|-------------|
| Küche         | Einbauküche |
| Stellplatzart | Freiplatz   |
| Gartennutzung | Ja          |



Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und sofort bezugsfertige Wohnung mit Potenzial für individuelle Gestaltung und Erweiterung. Die ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet sorgt für Erholung und gleichzeitig für eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern – wir freuen uns, Ihnen die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.

## Energieausweis

|                            |      |
|----------------------------|------|
| Baujahr lt. Energieausweis | 1954 |
| Erstellungsdatum           | ohne |



## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Stadt, umgeben von einer perfekten Mischung aus urbanem Flair und grünen Oasen. Die Nachbarschaft bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was den täglichen Pendelverkehr unkompliziert gestaltet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie exklusive Boutiquen sind bequem zu Fuß erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, was besonders für Familien attraktiv ist. Zahlreiche Restaurants und Cafés bieten eine vielfältige Auswahl an kulinarischen Genüssen. Für Naturliebhaber gibt es mehrere Parks und Erholungsgebiete in der Umgebung, ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Die Gegend zeichnet sich durch ihre Sicherheit und ein ausgeprägtes Gemeinschaftsgefühl aus. Zusätzlich profitieren Sie von der Nähe zu kulturellen Einrichtungen und einem breiten Freizeitangebot..



## Ausstattung

### Ausstattung

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer durchdachten Ausstattung und stilvollen Details:

- Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>
- Bodenbelag: PVC , Laminat (verlegt 2017)
- Fenster:
  - Vorderseite: Kunststoff, doppelt verglast (2004)
  - Rückseite: Kunststoff, doppelt verglast (2017)
- Heizung: Gas-Zentralheizung (Baujahr 2011)
- Heizungsventile teils 2017, teils 2024 erneuert
- Badezimmer:
  - Modernisiert 2017 mit Badewanne, WC und Waschbecken
  - Neuer Warmwasserbereiter (Beutler, 2024)
- Küche:
  - Stilvolle Einbauküche mit Kochinsel
  - Im Kaufpreis enthalten
- Wintergarten:
  - Baujahr 2017, beheizbar (bei Nachrüstung), genehmigt
- Garten:
  - Teilnutzung des Gartens möglich
- Stellplatz:
  - 1 PKW-Stellplatz im Freien.





## Sonstiges



Ankleidecke



HWR



Wohn und Esszimmer



Badezimmer



Flur



Garderobe



Wohn und Esszimmer



: Außenfassade

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

0681/59095360  
[homes-castles@century21.de](mailto:homes-castles@century21.de)