

## Renoviert, mit Sonnenterrasse und Einbauküche --neues BAD mit Fenster--

### Preise & Kosten

Nettokaltmiete	440 €
Nebenkosten	130 €
Heizkosten	70 €
Kaution	640 €



### Objektbeschreibung

Eine besondere Wohnanlage mit nur sechs Wohneinheiten in dem Haus bzw. 24 Wohneinheiten in der Liegenschaft. Die Wohnanlage zeichnet sich besonders durch den sehr hohen Standard aus. Durch den außergewöhnlich guten Zustand der Liegenschaft und die regelmäßigen hohen Investitionen, die der Eigentümer in diese Wohnanlage investiert, ist man hier leicht geneigt, den Zustand der Immobilie, als "neuwertig" zu bezeichnen. Die gesamte Wohnanlage, ist voll auf Höhe der Zeit was Zustand und vor allem die heute vorgegebenen Baubestimmungen betrifft. Die dadurch resultierenden sehr niedrigen Nebenkostenvorauszahlungen werden Sie, im Vergleich zu anderen, gleichwertigen Wohnungen, freudig und selbstverständlich positiv überraschen. Die Liegenschaft ist an das Saarbrücker Fernwärmenetz angeschlossen und ist somit nicht nur unabhängig von den steigenden Öl- bzw. Gaspreisen auch ist eine reibungslose Versorgung zu attraktiven Preisen gesichert und das auf lange Sicht.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	42 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1



Hier ist ein anonymes Wohnen auf höchster Ebene gewährleistet. Eigene Wasserzähler sind Standard und garantieren, dass Sie nur das Wasser in Rechnung gestellt bekommen, was Sie auch verbrauchen. Für die evtl. sichere und trockene Unterbringung Ihres Fahrrades ist, bei Bedarf, auch gesorgt. In dem vorhandenem Wasch- und Trockenraum können Sie Ihre Wäsche mit der vorhandenen Waschmaschine und Trockner, die beide über einen Münzeinwurf betrieben werden, waschen und anschließend auch in diesem Bereich zum trocken an vorhandene Wäscheleinen aufhängen. Ganz besonders wichtig für Sie ist noch zu wissen, dass jede Wohnung über einen eigenen Wohnungs- bzw. Hauseingang mit eigener Haustür verfügt. Hierdurch werden Sie die Atmosphäre genießen, die man sonst nur in einem eigenen Haus verspürt.

Unter [www.Weilhammer-Immobilien.de](http://www.Weilhammer-Immobilien.de) finden Sie weitere besondere Angebote!  
Für eine Besichtigung freuen wir uns auf Ihren Anruf unter 0681 - 9 38 58 68.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Freiplatz



## Lage

Die besondere Liegenschaft liegt bzw. befindet sich guter und sehr angenehmer Wohnlage von dem Saarbrücker Stadtteil "Eschberg". Hier wohnt man ruhig, nah zur Natur und ist umgeben von angenehmer Nachbarschaft. Da sich das Objekt am Ende einer Sackgasse befindet, ist wenig "Autoverkehr" bzw. ruhiges wohnen garantiert. Die Nachbarbebauung ist ebenso vorzeigbar wie angenehm und das hieraus resultierende Umfeld bzw. die Nachbarschaft zeichnet diese Lage besonders aus. Hier werden Sie sich wohlfühlen und das zu jeder Tages und Nachtzeit. Die schnelle Erreichbarkeit in die angrenzenden Einkaufszentren spricht ebenfalls für dieses Immobilie. Hier bekommen Sie alles, was Sie zum täglichen Bedarf benötigen, ganz ohne Ihren Pkw zu nutzen. Auch sind eine Vielzahl von Ärzten in fußläufiger Umgebung. Den ÖPNV erreiche Sie in ca. vier Minuten zu Fuß und von hier aus ist die Innenstadt der Landeshauptstadt von Saarbrücken für Sie in ca. 10 Minuten zu erreichen. Die Universität bzw.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	06.08.2018
Energieverbrauchskennwert	231kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1975,2012
Ausstelldatum	30.12.1899
Primärenergieträger	Fernwärme



Ob mit dem Bus, dem Fahrrad oder Ihrem Auto. Für kleine aber auch ausgiebige Spaziergänge oder auch zum Joggen bietet der angrenzende Stadtwald oder auch Stadtforst genannt besonders gute Möglichkeiten, gerade durch die gut angelegten und ständig gepflegten Wege. Von der Wohnung aus ist auch das Rotenbühl Gymnasium - das einzige Elitesportgymnasium des Saarlandes -, oder das Deutsch-Französische-Gymnasium zu Fuß erreichbar. Der hohe Freizeitwert des Wohnviertels ist durch das Schwarzenbergbad (Freibad) sowie auch durch die Sport- bzw. Leichtathletikstadion "Kieselhumes" begründet, die beide ebenfalls nur wenige Minuten zu Fuß zu erreichen sind. Die Saarbahn (direkte Anbindung von Saargemünd durch die Innenstadt von Saarbrücken bis nach Riegelsberg) ist so in ca. zehn Minuten für Sie zu erreichen. Drei Nahversorgungszentren (u. a. mit Aldi, Real, H&M, Banken, C & A, Media Markt, Bäckereien, Metzgereien, Post, Ärzte, Apotheken usw.) sind sowohl mit dem PKW wie auch fußläufig gut zu erreichen.



Weilhammer-Immobilien.de finden Sie weitere besondere Angebote!  
Für eine Besichtigung freuen wir uns auf Ihren Anruf unter 0681 - 9 38 58 68..



## Ausstattung

Die neu renovierte Wohnung ist in einem sehr gepflegtem bzw. renoviertem Zustand. Sie erreichen die Wohnung durch den auf dem Bild abgebildetem idyllischen Hinterhof, was schon vor dem Betreten der Wohnung ein ruhiges und angenehmes Wohngefühl vermittelt. Hier werden Sie sich gleich zu Hause fühlen und ausstrahlende Ruhe direkt auf sich positiv einwirken lassen können. Die in der Wohnung vorhandene Einbauküche ist sicherlich schon alleine gesehen ein klarer Vorteil für diese Wohnung. Durch das in der Küche befindlich große Fenster und die einwandfreie Funktionalität aller Elektrogeräte, sowie der sehr gute Zustand und Sauberkeit werden hier keine Wünsche oder Fragen offen lassen. Die große Fensterfront, sowie der Ausgang zu der Terrasse mit dem eigenen kleinem Gartenanteil lassen die Wohnung hell und geräumig erscheinen. Die Terrasse (Abb. Ähnlich) kann von dem Wohnbereich betreten und genutzt werden. Das Ergebnis ist klar: Das Zimmer wird durch diese Integration der Terrasse noch größer und freundlicher.



Die Terrasse ist groß genug, um auch mit Ihren Freunden hier die frische Luft und die Sonne (siehe Bild) genießen zu können. Das vorhandene große Fenster mit Ausgang zur Terrasse und die Ausrichtung dieses Zimmers ermöglicht, dass Sie morgens von der Sonne wach geküsst werden. Das sehr saubere und auch geräumige Badezimmer ist teilweise neu renoviert und verfügt neben einer Badewanne, über ein WC und ein Waschbecken. Ein integriertes Fenster im Badezimmer ist selbstverständlich vorhanden und bietet Ihnen so die Möglichkeit immer mit genügend frischer Luft den Badebereich zu versorgen. Der Blick von der Terrasse erlaubt Ihnen die Natur in vollen Zügen genießen zu können und wird Ihnen auch den Blick von "ungebetenen" Gästen ersparen. Herzlich willkommen.

Unter [www.Weilhammer-Immobilien.de](http://www.Weilhammer-Immobilien.de) finden Sie weitere besondere Angebote!

Wenn auch Sie Interesse haben, mit uns als Immobilienmakler tätig zu sein (auch Berufsanfänger), bitte rufen Sie uns an 0681 - 9 38 58 68.



## Sonstiges

Baujahr: 1975

Energie mit Warmwasser: Ja

Energiekennwert: 231 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Befuerung/Energieträger: Fernwärme

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Heizungsart: Zentralheizung

Saarbrücker Geschichte:

Im vorletzten Jahrhundert grenzten an der unteren Saar die drei Städte Malstatt - Burbach, St. Johann und Saarbrücken aneinander. Als die industrielle Revolution dann stattfand, sollte sich die Geschichte der Städte deutlich verändern. Es begann mit der Errichtung bedeutender Wirtschaftsfaktoren. 1852 wurde der erste Bahnhof in St. Johann gebaut und 1857 entstand die Burbacher-Hütte, wo, nach der Bevölkerungsexplosion, viele Menschen einen Arbeitsplatz fanden. Dadurch, dass die Saarlwirtschaft boomte, waren die Nachbarstädte immer mehr wirtschaftlich voneinander abhängig. Eine Zusammenlegung der Städte schien sinnvoll, doch es galt viele Hindernisse und Unstimmigkeiten zu überwinden. Zwischen den drei Städten bestand eine große Rivalität und jede Regierung der einzelnen Saarstädte hatte Angst, Kompetenzen zu verlieren.



B. Streit über die Steuern, da jede Stadt ihre eigenen Steuergesetze hatte. Doch letztendlich, nach langem Hin und Her verbündeten sich die drei Städte 1909 zu einer Einheit. Den Anstoß dafür, gab der Syndikus Dr. Alexander Tille, der eine furiose Rede für den Zusammenschluss der Städte hielt. Denn es überwogen die Vorteile wie z.B. die Zusammenlegung der Energieversorger und der Zusammenschluss der Kommunen, was auch viel mehr wirtschaftliche Möglichkeiten bot. Erster Oberbürgermeister wurde Emil Mangold (1909-1919) Die neue Stadt musste sich zunächst vielen Herausforderungen stellen. So war damals die Errichtung eines gemeinsamen Schlachthofes außerhalb der Stadt sowie eine Erweiterung des Bahnnetzes notwendig. Mitten in der Stadt wurde der Saarahafen ausgebaut, um den Abtransport der Kohle zu verbessern, denn dies war damals der wichtigste Wirtschaftsfaktor. Außerdem mussten mehrere Brücken errichtet werden um die Saarstädte miteinander zu verbinden (z.B. Luisenbrücke).

Man suchte diesen Namen aus, weil er industriell am bekanntesten im Reich war und weil er durch die erfolgreiche Schlacht von Spichern 1870 bekannt war. Die Namen St. Johann und Malstatt - Burbach waren zu gängig. Die erste Sehenswürdigkeit der jungen Großstadt war der Ratskeller, der als Wirtshaus und Treffpunkt erstmals am 10.04.09 öffnete. Die künstlerische Gestaltung sowie ihre Fenster fand großen Anklang bei der Saarbrücker Bevölkerung. 1910 wurde die Kaiser-Friedrich-Brücke (Vorgängerin der heutigen Wilhelm-Heinrich-Brücke) feierlich eingeweiht. Dieses zu dieser Zeit grandiose Bauwerk galt als erstes sichtbare Werk der Städtevereinigung. Als erstes großes Wasserwerk der jungen Großstadt, wurde ein großes, modernes, elektrisch angetriebenes Pumpwasserwerk errichtet. Die Gasversorgung übernahm zunächst die Halberger Hütte, ab dem Jahr 1927 zusätzlich die Burbacher Hütte. 1930 erfolgte dann die Gründung der Ferngas-Gesellschaft-Saar. Abnehmer waren die Städte Saarbrücken und Neunkirchen sowie die Landkreise Saarbrücken, Ottweiler, Saarlouis, Merzig und St.

1937 folgte der Zusammenschluss mit der Pfälzischen-Gas-AG zur Saar-Ferngas-AG. An kultureller Bedeutung gewann die Stadt Saarbrücken, als das erste große Theater 1938 fertig gestellt wurde. Adolf Hitler schenkte es der Stadt für die "Treue des Saarlovolkes". Es galt damals als sehr modern und trug den Namen "Gautheater Westermark". 1988 übernahm das Land die Trägerschaft und aus dem Stadttheater wurde das Staatstheater. Im Krieg wurde die Stadt als Industriegebiet stark bombardiert. Vieles wurde zerstört, doch der Wiederaufbau erfolgte sehr schnell und gründlich. Das erste neue und bekannteste Bauwerk war die Wilhelm-Heinrich-Brücke, die 1961 modern und glanzvoll aus dem Flussbett, umringt von Ruinen, errichtet wurde. Der Stadtkörper wurde zwischen 1945 und 1965 durch Neues und Altes neu modelliert. Es gab aber auch gesellschaftliche und politische Veränderungen. Erst war Saarbrücken Kapitale eines teilautonomen Saarstaats, dann Regierungssitz des elften bundesdeutschen Landes.

FC Saarbrücken, hatte in den 50er und 60er Jahren seine Blütezeit. So spielte der Verein in der höchsten deutschen Spielklasse um ein und des anderen Male um die deutsche Meisterschaft mit. Das Bild der Stadt änderte sich entscheidend als Hans Krajewski 1957 als Baudirektor nach Saarbrücken kam. Die Neugestaltung des Saaruferes mit der Verlagerung des Hafens aus der Stadtmitte war dabei auch sein zentrales Anliegen. Eine , "Stadt am Fluss" zu schaffen, war das erklärte Ziel. So entstand die Berliner Promenade. Die Einweihung der Kongresshalle 1967 vervollständigte die St. Johanner Schauseite zur Saar. Die zweite Veränderung der Stadt erfolgte durch den Bau der Stadtautobahn, die im Dezember 1963 eröffnet wurde. Der Bau dieser war notwendig, da in keiner bundesdeutschen Stadt die Zulassung von Autos so hoch war wie in Saarbrücken. Als eines der wichtigsten Verbindungsorgane galt die neuerbaute Wilhelm-Heinrich-Brücke. Sie stellte 16 Jahre nach Kriegsende endlich wieder eine Verbindung der beiden Stadtzentren von St.

Unter [www.Weilhammer-Immobilien.de](http://www.Weilhammer-Immobilien.de) finden Sie weitere besondere Angebote!  
Für eine Besichtigung freuen wir uns auf Ihren Anruf unter 0681 - 9 38 58 68..

## Anbieter

Weilhammer - Immobilien e. K.  
Heuduckstr. 63  
66117 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681- 9 38 58 68  
[bernd.weilhammer@weilhammer-immobilien.de](mailto:bernd.weilhammer@weilhammer-immobilien.de)  
[www.Weilhammer-Immobilien.de](http://www.Weilhammer-Immobilien.de)