Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Südbalkon Wintergarten & Garage! Ruhiges Wohnen in Dudweiler Süd

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	159.000 €
Hausgeld	348 €
IST Periode	Monat
Garagen	1



Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses in begehrter Lage von Dudweiler Süd. Mit rund 86 m² Wohnfläche, einem sonnigen Südbalkon, einem kleinen Wintergarten sowie einer eigenen Garage bietet diese Wohnung ein attraktives Gesamtpaket für Paare, Singles oder kleine Familien.
Die Wohnung empfängt Sie mit einem praktischen Flur, der die Wege zu Wohnzimmer, Küche und Gäste-WC erschließt. Der großzügige Wohnbereich überzeugt mit viel Tageslicht und bietet direkten Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien.
Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet direkten Zugang zum kleinen, gemütlichen Wintergarten, der sich hervorragend als Leseecke, Frühstücksplatz oder grüne Oase eignet.
Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.
Das innenliegende Badezimmer ist vollständig gefliest und mit einer komfortablen Dusche ausgestattet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	86 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Balkone	1



Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit einer engagierten und zuverlässigen Hausverwaltung. Im Kellergeschoss stehen eine Waschküche, ein Gemeinschaftsraum, der Heizraum sowie Einzelkeller für die Bewohner zur Verfügung.
Der Außenbereich ist ebenfalls gut gepflegt und umfasst eine kleine Grünanlage hinter dem Haus, die zum Verweilen einlädt, sowie den Bereich mit den Garagen, zu denen auch die zur Wohnung gehörende Garage zählt.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja



Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und grüner Lage im Stadtteil Dudweiler-Süd in SB. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Häusern und einer angenehmen Wohnatmosphäre – ideal für Menschen, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.
Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle mit regelmäßigen Verbindungen Richtung SB Innenstadt und Uni befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die City ist mit dem Auto in etwa 10–15 min. erreichbar. Über die Autobahnanschlüsse A623 und A620 ist Dudweiler optimal in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Der Bahnhof Dudweiler ist ebenfalls gut erreichbar und bietet zusätzliche ÖPNV-Anbindung.
Dudweiler-Süd verfügt über eine sehr gute Nahversorgung. In der näheren Umgebung finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken, Ärzte und zahlreiche weitere Dienstleister. Auch Schulen und Kindergärten sind im Stadtteil vorhanden und teils fußläufig erreichbar.

Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	139kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	GAS



Für Studierende oder Universitätsmitarbeiter ist die Lage daher besonders attraktiv.
Direkt angrenzend an Dudweiler-Süd liegen ausgedehnte Grünflächen, Spazierwege und Waldgebiete.
Auch das Naherholungsgebiet Gehlenberg ist nicht weit entfernt.
Diese Lage bietet somit eine ideale Kombi aus ruhigem Wohnen, hervorragender Verkehrsanbindung und einer gut ausgebauten Infrastruktur – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger..



Ausstattung

Die Eigentumswohnung überzeugt durch eine durchdachte, funktionale Ausstattung und ein gepflegtes Wohnambiente.
Alle Wohnräume sind hell und freundlich gestaltet. Die Böden sind größtenteils gefliest, was für eine pflegeleichte und moderne Optik sorgt. In den beiden Schlafzimmern wurde Laminat verlegt, das eine warme Wohnatmosphäre schafft.
Das Badezimmer ist innenliegend und mit einer komfortablen Dusche sowie deckenhohen Fliesen ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein praktisches Extra für den Alltag.
Der kleine Wintergarten, angrenzend an die Küche, bietet einen zusätzlichen, geschützten Raum mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit – ob als Frühstücksecke, grüne Ruhezone oder Hobbybereich.
Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gaszentralheizung. Der Wärmeverbrauch jeder einzelnen Wohnung wird über Wärmemengenzähler erfasst, was für eine faire und transparente Abrechnung sorgt.
Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus, das ausschließlich von Eigentümern bewohnt wird.



Im Kellergeschoss stehen zudem eine gemeinschaftliche Waschküche, ein Gemeinschaftsraum, der Heizraum sowie Einzelkellerabteile zur Verfügung.
Zum Objekt gehört eine eigene Garage, die sich im rückwärtigen Bereich des Hauses befindet. Dort liegt auch eine kleine Grünanlage, die den Außenbereich aufwertet und zusätzlich zur Wohnqualität beiträgt.



Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten.
EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!
Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung.
Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.
Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.
Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Goldstandard- Niveau.
Rufen Sie an: 0173-3157815
Schreiben Sie uns: leyla.kehagia@century21.de
Besuchen Sie uns: www.



century21.de
Hinweis
Sehen bewirkt mehr als tausend Worte. Setzen Sie sich mit uns in Verbindung um evtl. Fragen zu klären und um einen Präsentationstermin zu vereinbaren..

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Badezimmer



Gäste WC



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Garagen



Garage innen



Grünfläche hinterm Haus



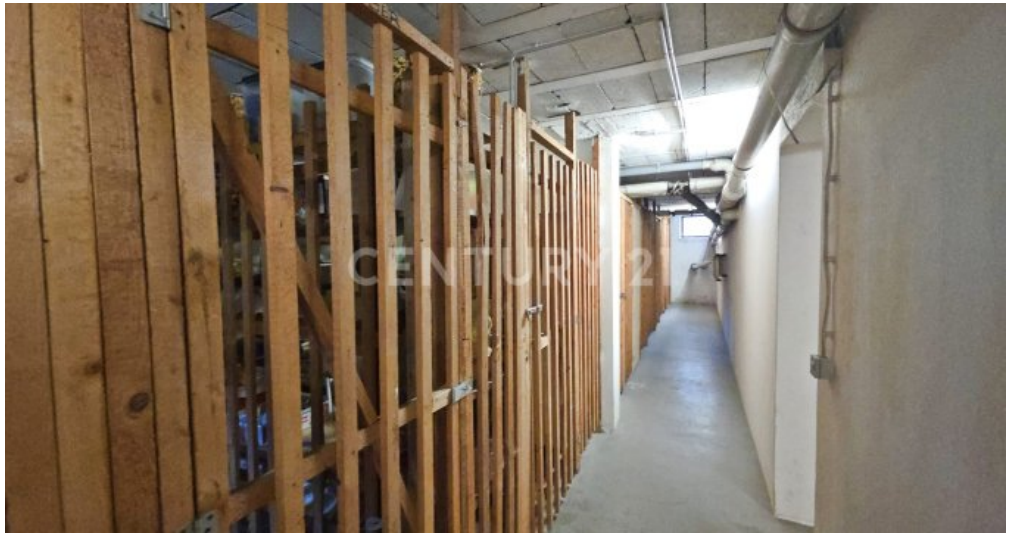
Rückansicht fern



Heizung



Waschküche



Kellerverschläge



Rückansicht

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale	0681/59095360
E-Mail	homes-castles@century21.de