

## 2-ZKB Eigentumswohnung mit Terrasse in bevorzugter Lage auf dem Winterberg

### Preise & Kosten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Käufercourtage | 3,57% inkl. MwSt. |
| Kaufpreis      | 119.000 €         |



### Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem Anwesen als Terrassenhausanlage mit 2 Gebäudeteilen in den 70er Jahren errichtet und konzipiert.

Durch die intelligente Aufteilung der Liegenschaft mit jeweils nur 2 (gegenüberliegenden) Wohnungen pro Etage sind Ruhe und Privatsphäre garantiert.

Ebenso besteht die Möglichkeit, die Wohnung über den Eingang des Gebäudeteils in der Petersbergstraße oder alternativ über die Birkenstraße zu erreichen. In beiden Straßen gibt es kostenlose Parkmöglichkeiten, denn die angebotene Wohnung verfügt über keinen eigenen Stellplatz. Ein Personenaufzug ist ebenfalls vorhanden. Dieser hält auf den Zwischenebenen und die Wohnung ist, nicht komplett barrierefrei, mit wenigen Stufen erreichbar.

Die Immobilie ist bereits leerstehend und damit zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung und Nutzung als Anlageobjekt verfügbar.

Das Bad der Einheit wurde bereits renoviert und mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet.

## Angaben zur Immobilie

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Wohnfläche          | 58 m²  |
| Anzahl Zimmer       | 2      |
| Anzahl Schlafzimmer | 1      |
| Anzahl Badezimmer   | 1      |
| Anzahl Terrassen    | 1      |
| Verfügbar ab        | Sofort |



Im Wohnzimmer wurde ein neuer, pflegeleichter Laminatboden verlegt.  
Mit optischen Erneuerungen bzw. Renovierungen im Flur, im Schlafzimmer und in der Küche, lässt sich die Wohnung wieder in ein kleines Schmuckstück verwandeln, das mit seiner überdachten, privaten Terrasse in Kombination mit der bevorzugten Lage auf dem Winterberg seinen neuen Bewohnern viel Freude und Lebensqualität schenken wird.  
Gerne zeigen wir Ihnen diese Wohnung auch bei einem gemeinsamen Besichtigungstermin.  
Bitte kontaktieren Sie uns bei Interesse mit der Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.  
Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.



## Ausstattung

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| heizungsart     | Zentralheizung |
| befeuerung      | Öl             |
| Aufzug          | Personenaufzug |
| Kabel / Sat- TV | Ja             |



## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in St. Arnual, eingebettet in ein sehr gepflegtes und gut situiertes Wohnumfeld.

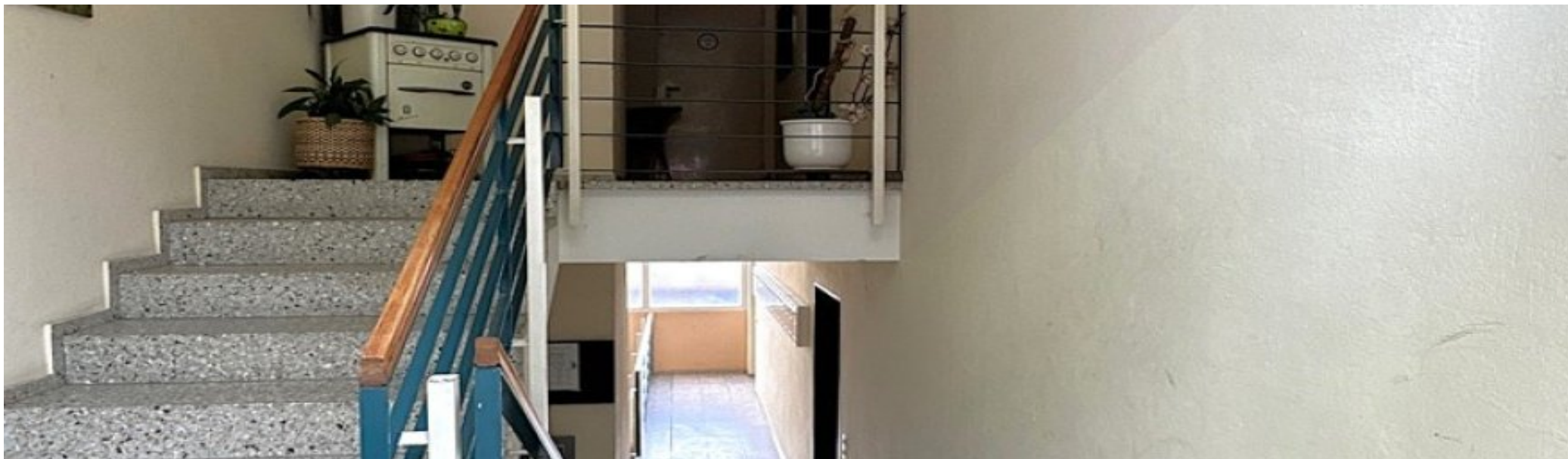
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die Ostspange mit den Auffahrten zur A6 und zur A620 oder Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Ortskern von St. Arnual mit dem historischen Marktplatz und der nahe gelegene Tabaksweiher, verbunden mit dem Naherholungsgebiet "Im Almet" garantieren eine hohe Wohn- und Lebensqualität und machen St. Arnual zu Recht zu einem der bevorzugten Stadtteile der saarländischen Landeshauptstadt..



## Ausstattung

Terrassenhausanlage mit 2 Gebäudeteilen  
Bevorzugte Wohnlage auf dem Winterberg  
Nur 2 Wohnungen pro Etage  
Erschlossen über Birken- und Petersbergstraße  
Erneueres Bad mit bodengleicher Dusche  
Hauswirtschaftsraum über die Wohnung erreichbar  
Überdachte, private Terrasse  
Fenster Iso-Kunststoff erneuert 2014-2019.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

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.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.





Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
  - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
  - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
  - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





Küche



Schlafzimmer

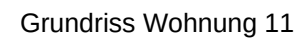
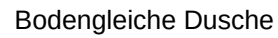


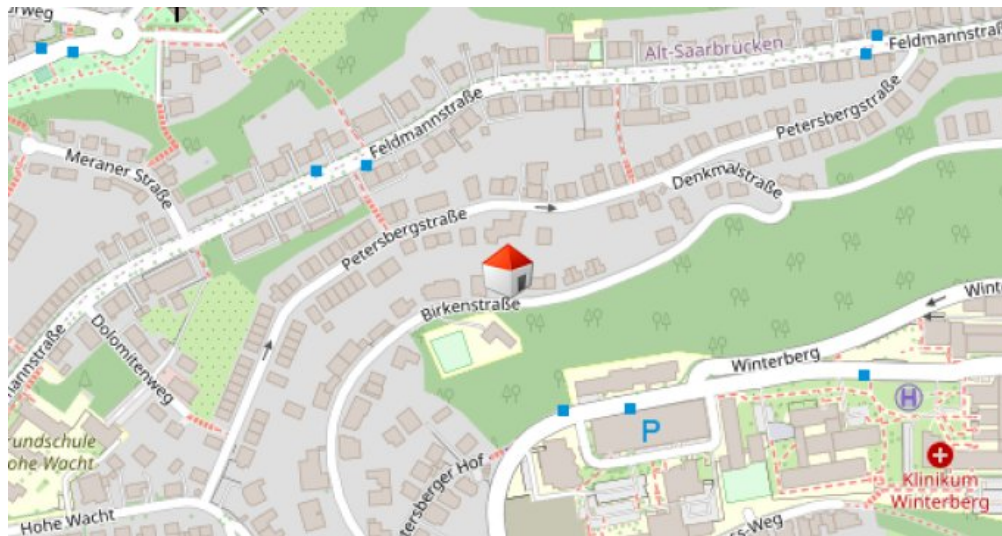
Wohnbereich mit Terrassenausgang



Bad







ETW Winterberg

## Adresse

Birkenstraße 25  
66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

## 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>