

## 4 Zimmer, tolle Aussicht, gepflegtes Haus, nette Nachbarschaft, Balkon!

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57% inkl. gesetzl.MwSt.
Innencourtage	3,57% inkl. gesetzl.MwSt.
Kaufpreis	158.000 €



### Objektbeschreibung

3. OG: großzügiges Wohn-Esszimmer mit Ausgang zum Süd-West-Balkon mit herrlicher Fernsicht, Küche, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, separates WC, Diele, Flur.  
Diese großzügige Eigentumswohnung mit Balkon befindet sich im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in bevorzugter Lage von Dudweiler-Süd. Die Entfernung zur Universität des Saarlandes beträgt nur etwa 1 km und diese ist daher auch fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen.  
Zu der Eigentumswohnung gehören ferner noch ein gemeinsam genutzter Wasch-Trockenraum, ein Fahrradkeller und ein Kellerabteil.  
Die Wohnung wurde umfangreich renoviert, wie z. B. das Bad und das Gäste-WC im Jahr 1997 und die gesamten Bodenbeläge im Jahr 2020.  
Zudem stehen Ihnen auf dem hauseigenen Grundstück Parkplätze zur Verfügung.  
Das Wohnen im Hochhaus hat viele Vorteile.  
Alle anfallenden Arbeiten in und ums Haus werden vom Hausmeister übernommen, kein Garten, der gepflegt werden muss.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	86 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1



Für die Kinder steht in der parkähnlich angelegten Außenanlage ein Spielplatz zur Verfügung. Öffentliche Verkehrsmittel, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, eine Grundschule sowie ein Kindergarten sind im Ort zu finden.  
Die Wohnung ist noch bis zum 31. Januar 2026 vermietet. Die erwirtschaftet jährliche Kaltmiete beträgt 6.480,00 EUR.  
Verschaffen Sie sich doch bei einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck und vereinbaren Sie einen Termin mit uns - wir sind gerne für Sie da.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
befeuerung	Öl
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Westen



## Lage

Dudweiler ist ein Stadtteil der Landeshauptstadt Saarbrücken mit knapp 20.000 Einwohnern. Nachbarorte sind Sulzbach, Neuweiler, St. Ingbert, Rentrisch, Schafbrücke, St. Johann, Rußhütte, Neuhaus, Fischbach-Camphausen und Quierschied. Der Wohn- und Erholungswert von Dudweiler wird von dem Mischwaldgürtel mit ausgedehnten Spazier- und Wanderwegen geprägt, der den Stadtbezirk umschließt. Die gewachsenen örtlichen Strukturen spiegeln sich in den rund 200 Vereinen und Verbänden, die mit Ihrem Angebot das Gemeinschaftsleben beleben.

Der Ort bietet 2 Kindergärten, einen integrativen Kindergarten der Lebenshilfe, eine Grundschule und eine Gesamtschule. Sonstige weiterführende Schulen finden sich in den Nachbarstädten. Die Universität des Saarlandes und die Hermann-Neuberger Sportschule sind 4 km entfernt.

Dudweiler ist erreichbar über die A 623 (Friedrichsthal – Saarbrücken) welche auf die A8 (Luxemburg/Zweibrücken) mündet..

## Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	22.04.2029
Energieverbrauchskennwert	166kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Energieeffizienzklasse	F



## Ausstattung

Laminat erneuert ca 2020  
Kunststofffenster Bj: 1995 Weru  
Bad + G-WC erneuert: 1997.



## Sonstiges

Das vorliegende Verkaufsangebot ist freibleibend und unverbindlich.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

---

### WICHTIG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir vom Verkäufer gehalten sind, nähere Daten des Verkaufsobjektes nur weiterzugeben, sofern uns Ihre kompletten Kontaktdaten vorliegen.

Übermitteln Sie uns deshalb bitte bei Anfragen immer Ihre vollständige Adresse incl. Telefonnummer – wir melden uns gerne bei Ihnen! Vielen Dank.

---

© Copyright by Immobilien Ternes GmbH, seit 1967 Ihr Immobilien-Fachbüro für Wohn-, Gewerbe- und Industrieobjekte

Sich wohlfühlen im eigenen Heim ist ein Stück wahrer Lebensqualität und Grundlage von Zufriedenheit und Freude. Hierzu tragen wir als Ihr kompetenter und freundlicher Ansprechpartner gerne bei.



Badezimmer



Aufzug



Eingangsbereich



Garten Spielplatz

## Anbieter

iMMOBiLiEN TERNES GMBH  
Ricketstraße 5-7  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

0 6 8 9 4 - 3 3 1 3  
0 6 8 9 4 - 3 3 1 5  
[info@immobilien-ternes.de](mailto:info@immobilien-ternes.de)  
[www.immobilien-ternes.de](http://www.immobilien-ternes.de)