

## kleines Architekten Haus zur Miete mit Garten und Terrasse – ideal für Singles

### Preise & Kosten

Kaltmiete	800 €
Nebenkosten	100 €
Kautions Freitext	1600 €



### Objektbeschreibung

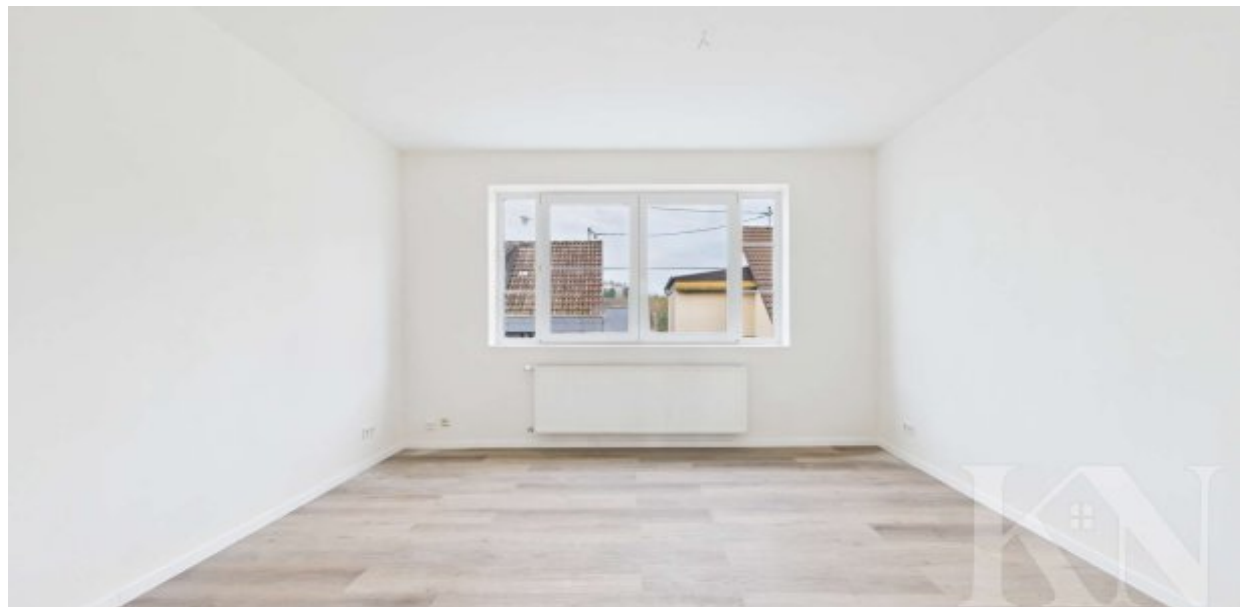
Highlights im Überblick:

- + Garten zur alleinigen Nutzung inkl. Gartenhaus
- + Sonnige Terrasse mit direktem Gartenzugang
- + Modernisierter Zustand – Wände & Böden 2025 erneuert
- + Moderne Einbauküche inklusive
- + Praktisches Gäste-WC im Eingangsbereich
- + Attraktive Konditionen: Kaltmiete 800 €, Nebenkosten 100 € (zzgl. Strom & Gas direkt an den Versorger)

Dieses modernisierte Reihenvillenhaus aus dem Jahr 1908 wurde 1989 vom Architekten komplett umgebaut und aufgestockt. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse von Dudweiler und vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Ausstattung. Auf ca. 62,27 m² Wohnfläche verteilt sich ein klar strukturierter Grundriss, der sich ideal für Singles, Paare oder berufstätige Mieter eignet, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld legen. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfangreich verbessert: neue Gasheizung (2021), neues Dach (2003), modernisiertes Bad (2000), doppelt verglaste Fenster (1991) sowie neuer Laminatboden, frisch verputzte Wände und neue Lichtschalter aus 2025.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	62,27 m²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	13,06 m²
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	ab sofort



Die charmante Wendeltreppe führt in das 1. Obergeschoss mit einer modernen Einbauküche und direktem Zugang zur Terrasse, von der Sie bequem in den Garten gelangen. Das angrenzende Wohnzimmer bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und Platz für gemütliche Stunden. Im Dachgeschoss befindet sich das Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC, Waschbecken und Fenster, sowie das Schlafzimmer, das durch seine Lage im obersten Geschoss besonders ruhig wirkt.

Aufteilung der Wohnfläche

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Gäste-WC, Heizungsraum

1. Obergeschoss: Wohnküche mit Einbauküche & Terrassenzugang, Wohnzimmer

2. Obergeschoss / Dachgeschoss: Badezimmer, Schlafzimmer

Der Garten mit Gartenhaus ist ein echtes Highlight und bietet viel Raum zur Erholung, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien. Öffentliche Stellplätze stehen an der Straße ausreichend zur Verfügung.

Dieses Haus eignet sich ideal für Mieter, die ein modernisiertes Zuhause mit Außenbereich suchen und großen Wert auf eine ruhige, dennoch zentrale Lage legen.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Laminat
befeuern	Gas
Gartennutzung	Ja



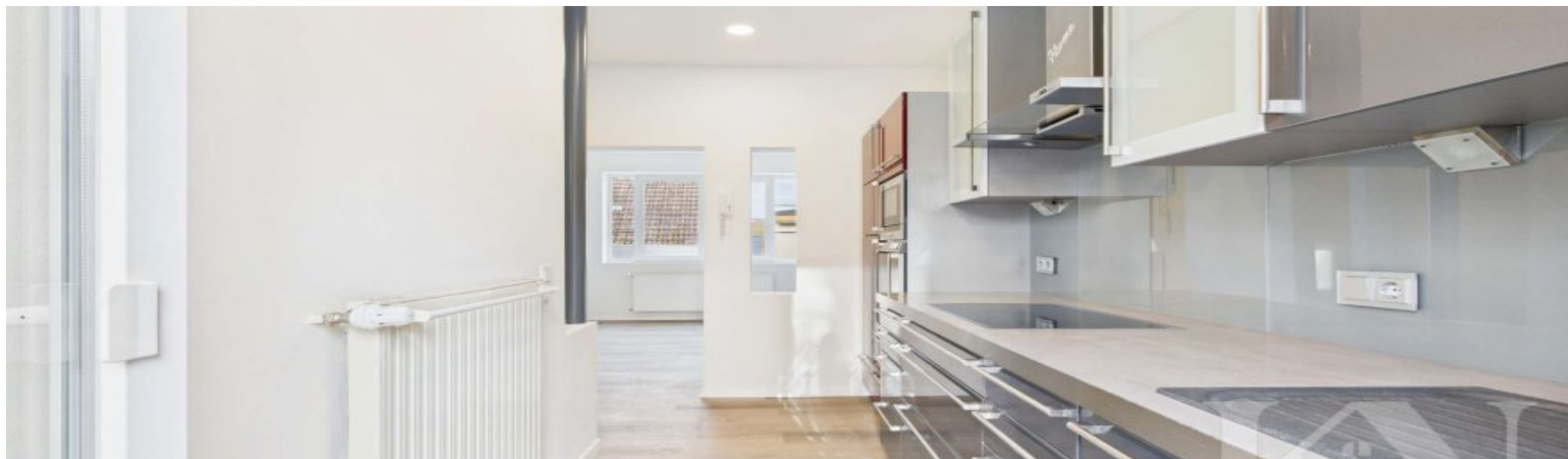
## Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in Dudweiler, einem beliebten Stadtteil von Saarbrücken, der für seine gute Infrastruktur und seinen lebendigen Ortskern bekannt ist. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgasse, wodurch Sie trotz zentraler Lage angenehm geschützt vom Verkehr wohnen. Dudweiler bietet eine hervorragende Mischung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Der Ortskern ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche gastronomische Angebote. Familienfreundliche Einrichtungen wie Kitas und Schulen befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Busverbindungen führen in kurzer Taktung nach Saarbrücken, St. Ingbert und die umliegenden Stadtteile. Mit dem Auto erreichen Sie die Saarbrücker Innenstadt in ca. 10–12 Minuten. Darüber hinaus bietet Dudweiler einen hohen Freizeitwert – Spazierwege, Grünanlagen und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	31.10.2034
Endenergiebedarf	329.9
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	31.10.2024
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas





## Ausstattung





## Sonstiges



Flur



Küche



Badezimmer



Badezimmer





Badezimmer



Schlafzimmer

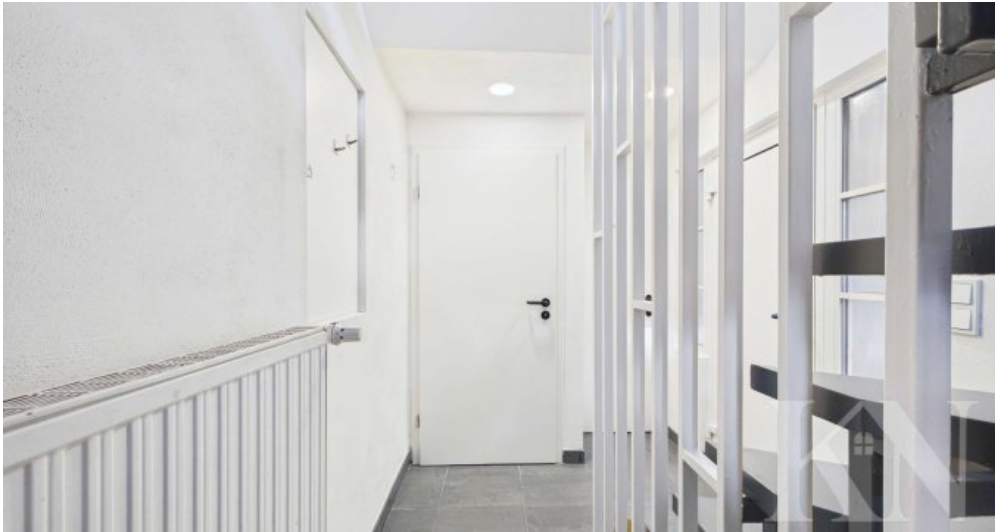


Schlafzimmer



Treppenaufgang





Eingangsbereich



Gäste WC



Heizungsraum



Eingangsbereich





Eingang



Hausrückseite



Garten



Garten





Garten



Eingangsbereich



Außenansicht



Außenansicht



## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[pascal.naumann@kessel-naumann.de](mailto:pascal.naumann@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>