

# Großzügige 3-Zimmer-Mietwohnung mit Weitblick ins Grüne und Stellplatz!

## Preise & Kosten

Kaltmiete	800 €
Nebenkosten	150 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Freiplätze	1
Kaution Freitext	1600 €



## Objektbeschreibung

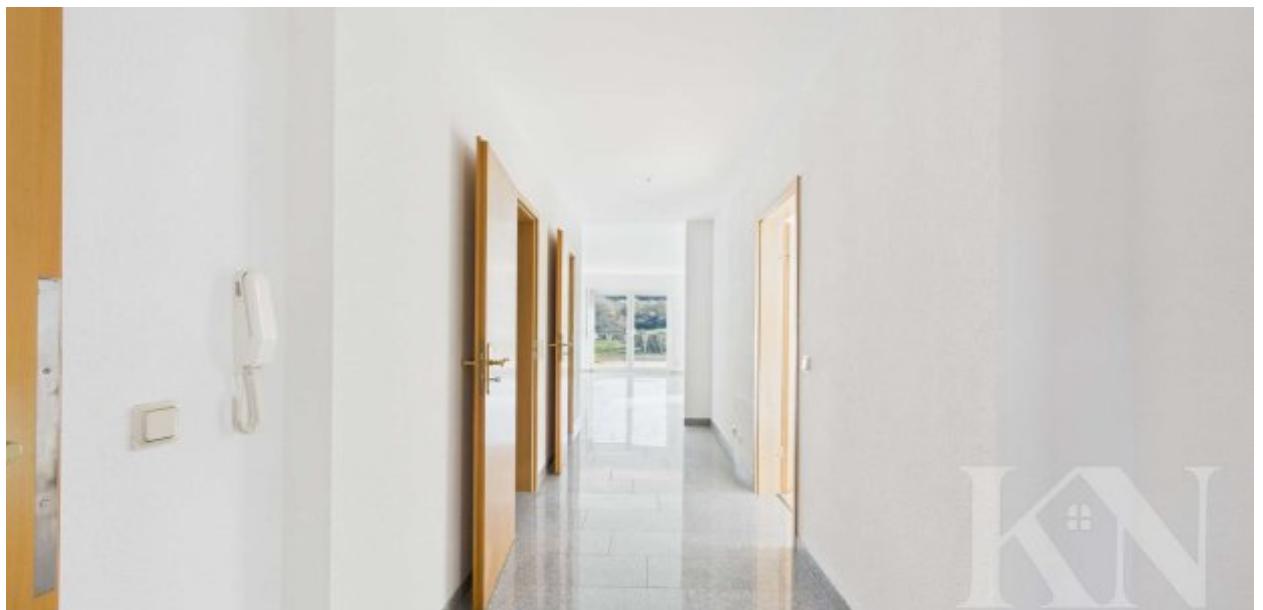
### Highlights im Überblick:

- + Zentrale Lage in Illingen-Uchtelfangen – kurze Wege zu Einkauf, ÖPNV und täglichem Bedarf
- + Ca. 98,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit praktischer und klar strukturierter Raumaufteilung
- + Sehr großer Balkon (ca. 38,67 m<sup>2</sup>) mit schönem, unverbaubarem Blick ins Grüne
- + Eigener Waschmaschinenanschluss im Gemeinschaftswaschraum
- + 1 Außenstellplatz direkt vor dem Haus
- + Helle Räume trotz 1. Untergeschoss dank guter Fensterflächen und Ausrichtung

Suchen Sie eine großzügige Mietwohnung mit viel Platz, komfortabler Aufteilung und einem außergewöhnlich großen Balkon? Diese Wohnung im 1. Untergeschoss eines 8 Familienhauses in Illingen-Uchtelfangen verbindet zentrale Erreichbarkeit mit erholsamen Blickachsen ins Grüne – ideal für Paare, Berufspendler oder kleine Familien, die Wert auf praktisches Wohnen legen. Durch die Lage profitieren Sie von kurzen Wegen, einer sehr guten Anbindung an Buslinien, Einkaufsmöglichkeiten und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	98,89 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	38,67 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	sofort



Der offene Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet vielfältige Stellmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie zum 38,67 m<sup>2</sup> großen Balkon, der ein echtes Highlight darstellt – perfekt für gemütliche Abende oder entspannte Stunden im Freien.

Die Küche ist praktisch geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche. Zwei weitere Zimmer stehen als Schlafzimmer sowie Kinderzimmer / Büro zur Verfügung – ideal für Homeoffice oder zusätzliche Einrichtungswünsche.

Das Bad mit Dusche, ein separates Gäste-WC sowie ein zusätzlicher Abstellraum sorgen für angenehme Funktionalität im Alltag. Ein eigener Waschmaschinenanschluss im Gemeinschaftswaschraum sowie ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus runden das Angebot ab.

Aufteilung der Wohnfläche:

- + Flur
- + Wohnbereich
- + Küche
- + Schlafzimmer
- + Kinderzimmer / Büro
- + Bad mit Dusche und Wanne
- + Gäste-WC
- + Abstellraum
- + Balkon

Diese Mietwohnung in zentraler Lage von Illingen-Uchtelfangen verbindet eine hervorragende Erreichbarkeit mit einem großzügigen Grundriss und einem außergewöhnlichen Balkon.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Abstellraum	Ja



Haustiere sind nicht gestattet und eine Schufa-Auskunft wird erbeten.  
Der Strom wird vom Mieter direkt beim Versorger angemeldet.  
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vor Ort.



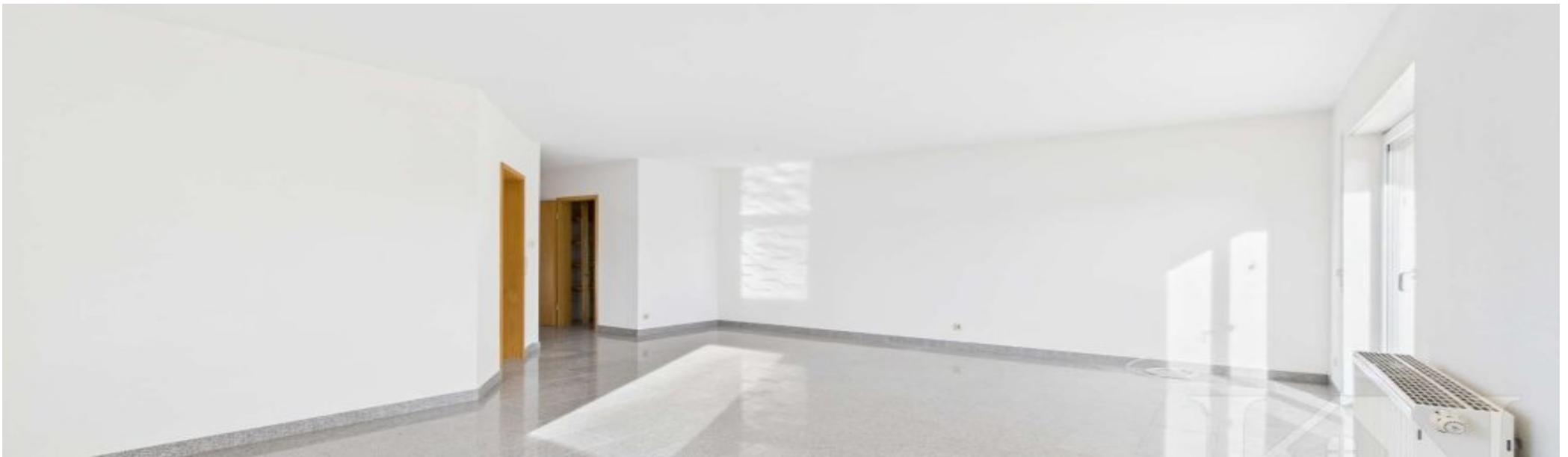
## Lage

### Allgemein:

Uchtelfangen ist ein Ortsteil der Gemeinde Illingen im Landkreis Neunkirchen und gehört zur Metropolregion Saar-Lor-Lux. Der Ort verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer sehr guten Infrastruktur und einer äußerst angenehmen Lebensqualität. Mit seinem gewachsenen Ortskern, gepflegten Wohngebieten und dem grünen Umfeld bietet Uchtelfangen ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

### Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahn A1 sowie die nahegelegene A8 sind Städte wie Saarbrücken, Neunkirchen, Saarlouis und St. Wendel schnell erreichbar. Ein gut ausgebautes Busnetz verbindet Uchtelfangen zudem zuverlässig mit den umliegenden Gemeinden und den Bahnhöfen in Illingen und Neunkirchen. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken sind sowohl im Ort selbst als auch in den angrenzenden Ortsteilen verfügbar und sorgen für kurze Wege im Alltag.



#### Bildung und Wirtschaft:

Für Familien bietet Uchtelfangen ein solides Angebot an Kindertagesstätten und Grundschulen. Weiterführende Schulen – darunter Gemeinschaftsschulen und Gymnasien – sind in Illingen, Heiligenwald oder Neunkirchen bequem erreichbar.

Wirtschaftlich profitiert der Ort von zahlreichen mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistern in der Region. Durch die Nähe zu den größeren Zentren im Saarland ergeben sich zudem vielfältige Arbeitsmöglichkeiten für Pendler.

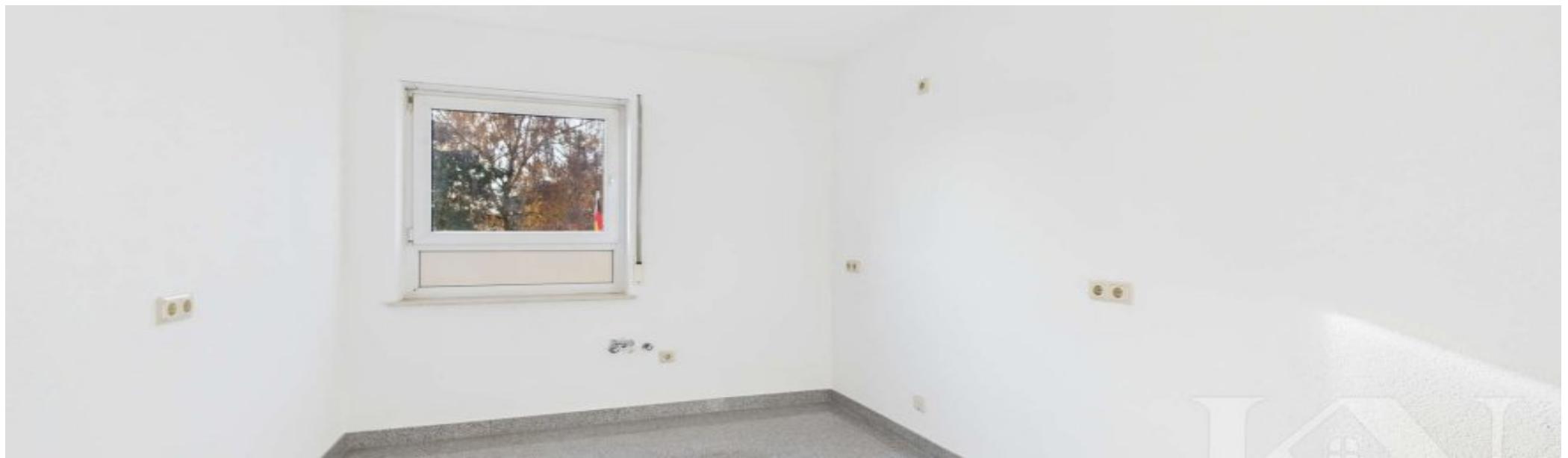
#### Sport und Freizeit:

Die Umgebung von Uchtelfangen bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Sportvereine, Fußball- und Tennisplätze sowie Naherholungsgebiete wie der Illinger Hügel oder der nahe Wald sorgen für ein hohes Freizeitpotenzial. Darüber hinaus finden in der Gemeinde regelmäßige Veranstaltungen, Märkte und kulturelle Angebote statt, die das Gemeinschaftsleben stärken.

#### Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung ist gut gewährleistet: In Uchtelfangen und Illingen stehen mehrere Hausärzte, Fachärzte, Apotheken und therapeutische Einrichtungen zur Verfügung.





## Ausstattung



## Sonstiges



KN

Schlafzimmer



Bad

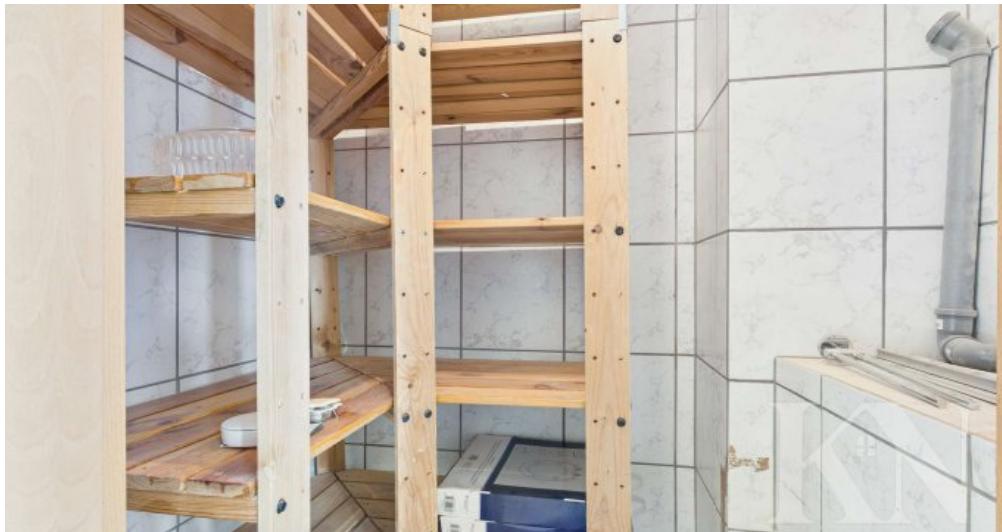


KN

Büro / Kinderzimmer



Gäste-WC



Abstellraum



Balkon



Balkon



Aussicht vom Balkon



Balkon



Front



Rückansicht



Stellplätze hinter dem Haus



Waschküche



Kellerabteil

## 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>