

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Garage in zentraler Lage – Saarbrücken-Rodenhof

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	179.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Highlights:

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78 m² Wohnfläche
Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang
Gepflegter Stäbchenparkettboden
Tageslichtbad mit Badewanne
Zentrale Lage mit idealer Verkehrsanbindung – perfekt für Pendler
Eigener Kellerraum & Zugang zum Gemeinschaftsgarten
Garage mit elektrischem Garagentor in unmittelbarer Nähe
Gepflegte Eigentümergemeinschaft mit nur 4 Wohneinheiten
Diese charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Vierfamilienhauses aus dem Jahr 1956 im zentral gelegenen Saarbrücker Stadtteil Rodenhof. Die Lage bietet kurze Wege in die Innenstadt, eine hervorragende Verkehrsanbindung und ist damit besonders attraktiv für Pendler und Berufstätige. Mit ca. 78 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumauflteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück und bietet dank des gepflegten Stäbchenparketts und des Zugangs zum Balkon einen besonders wohnlichen Charakter.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	78,03 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	4,67 m ²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	sofort



Das Tageslichtbad mit Badewanne befindet sich in gepflegtem Zustand. Mit etwas Renovierungsaufwand in Schlafzimmer, Kinderzimmer und Küche lässt sich das Wohnambiente zusätzlich aufwerten. Die Räume bieten eine solide Basis und eröffnen die Möglichkeit, den eigenen Geschmack optimal einzubringen und die Wohnung noch wohnlicher zu gestalten. Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Besonders angenehm: Der gemeinschaftliche Gartenbereich, erreichbar über den Waschraum, wird nur von insgesamt vier Eigentümern genutzt, was ein ruhiges und harmonisches Umfeld schafft. Ein weiterer Pluspunkt ist die Garage mit elektrischem Garagentor, die sich unmittelbar am Haus befindet – ein wertvoller Komfortfaktor. Die Eigentümergemeinschaft wird durch eine Hausverwaltung betreut, was für klare Strukturen, regelmäßige Instandhaltung und eine saubere Objektorganisation sorgt. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die zentral wohnen möchten.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Boden	Teppich, Parkett, Kunststoff
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage



Lage

Allgemein

Saarbrücken–Rodenhof zählt zu den beliebten und zentral gelegenen Stadtteilen der Landeshauptstadt Saarbrücken und profitiert von der Zugehörigkeit zur Metropolregion Saar-Lor-Lux. Der Stadtteil bietet eine ausgewogene Mischung aus ruhigen Wohnstraßen, gepflegten Mehrfamilienhäusern und zentrumsnaher Infrastruktur.

Durch die unmittelbare Nähe zur Saarbrücker Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zu wichtigen Verkehrsachsen eignet sich der Rodenhof besonders für Berufspendler, Stadtmenschen und Familien, die kurze Wege schätzen und dennoch in einem ruhigen, gewachsenen Umfeld leben möchten.

Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die A623, die A1 und die A6 erreicht man schnell Ziele wie die Saarbrücker Innenstadt, Neunkirchen, St. Ingbert oder Völklingen.

Der Stadtteil ist engmaschig an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden, mit mehreren Buslinien, die in kurzen Taktten in die City und die umliegenden Stadtteile verkehren.



Auch Restaurants, Cafés und Dienstleistungsangebote sorgen für eine gute Versorgung im Alltag.

Die Kombination aus zentraler Lage und kurzen Wegen macht den Rodenhof zu einem besonders attraktiven Wohnstandort.

Bildung und Wirtschaft

Für Familien stehen in Saarbrücken-Rodenhof Kindertagesstätten sowie Schulen in den angrenzenden Stadtteilen zur Verfügung, darunter Grundschulen, Gemeinschaftsschulen und Gymnasien.

Die Saarbrücker Innenstadt mit ihren Behörden, Dienstleistungsunternehmen und zahlreichen Arbeitgebern ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Nähe zur Universität des Saarlandes sowie zu Gewerbe- und Geschäftsstandorten macht Rodenhof zu einem hervorragenden Wohnort für Studierende, Berufstätige und Pendler.

Sport und Freizeit

Der Stadtteil bietet verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, Fitnessstudios, Grünflächen und fußläufig erreichbare Spazierwege. Die Nähe zur Saarbrücker Innenstadt ermöglicht ebenfalls Zugang zu Kino, Theater, Kulturveranstaltungen und Gastronomie.



Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung ist sehr gut: Hausärzte, Fachärzte, Apotheken sowie Zahn- und Therapiepraxen befinden sich in der Umgebung. Die großen Kliniken Saarbrückens – das Klinikum Saarbrücken auf dem Winterberg sowie die Caritas-Klinik St. Theresia – sind ebenfalls schnell erreichbar und gewährleisten eine umfassende ambulante und stationäre Versorgung..



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

?Elektrik: Elektrische Anlagen überwiegend ca. aus 1980er Jahren

Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster, Einbau ca. 1980er Jahre

Malerarbeiten: Letzte umfassende Malerarbeiten im Jahr 2015

Dach: Dacharbeiten Schätzung aus den 1980er Jahren

Bäder/Wasserleitungen: Tageslichtbad vor ca. 10 Jahren vollständig saniert, Tageslichtbad vor ca. 10 Jahren vollständig saniert, im Zuge der Sanierung die Wasserleitung im Bad erneuert

Böden: Gepflegter Stäbchenparkett im Wohn- und Dielenbereich aus 1990er Jahre.



Sonstiges



Badezimmer



Badezimmer



Küche



Küche



Balkon



Balkon



Gebäudeansicht



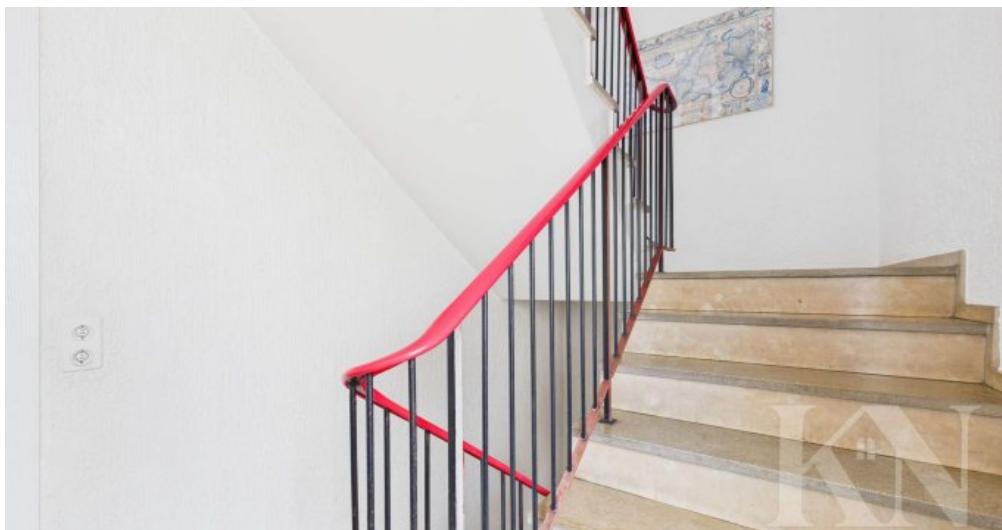
Gebäudeansicht



Rückansicht



Gemeinschaftsgarten



Treppenhaus



Hauseingang



KN

Garage mit elektrischem Garagentor



Waschküche

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
anna.kessel@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>