

## Erstbezug nach Kernsanierung - 3-ZKB mit Balkon in toller Lage auf dem Rotenbühl

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.590 €
Warmmiete	1.940 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Kaution	4.770 €
Stellplatzmiete Freiplatz	50 €
Freiplätze	1
Gesamtbelastung (brutto)	1.940 €



### Objektbeschreibung

Diese kernsanierte Wohnung (Erstbezug) in exklusiver Lage des Saarbrücker Rotenbühl bietet nahezu alles, was einem gehobenen Anspruch an Wohn- und Lebensqualität gerecht wird. Nach dem Eingang, den Sie im 1.OG über das innenliegende Treppenhaus des Gebäudes erreichen, befinden Sie sich im Eingangsflur, der alle Räume dieser Ebene erschließt. Neben dem Vollbad mit Fenster gibt es zwei weitere Räume, die sehr gut als Schlaf- und Ankleidezimmer genutzt werden können. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Der rund 50 m<sup>2</sup> große Wohn-, Ess- und Küchenbereich bietet auch den Ausgang zum überdachten Balkon mit wunderbarer Aussicht auf die Umgebung. Neben dem Küchenbereich bietet ein separater Hauswirtschaftsraum nützlichen Stauraum und verfügt über die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Auch die Wahl der verwendeten Materialien und die technische Ausstattung wird höchsten Ansprüchen gerecht. Neben der Fußbodenheizung sorgen zusätzlich die 3-fach verglasten Fenster für perfekte Temperaturen zu jeder Jahreszeit.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	114 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	Sofort



Die Mitnutzung des Gartens hinter dem Gebäude ermöglicht Ihnen den Aufenthalt und die Entspannung auf der ebenen Grünfläche des üppigen Anwesens.  
Ein eigener Stellplatz vor dem Gebäude (50 € pro Monat) und ein eigener Kellerraum runden dieses exklusive Mietangebot ab.  
Bitte kontaktieren Sie uns bei Fragen zu dieser Wohnung NUR PER E-MAIL bzw. als Antwort zu dieser Anzeige unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten, Anzahl der Personen und Angaben zu Ihrer beruflichen Tätigkeit. Vielen Dank.

## Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Pellets
Kabel / Sat- TV	Ja

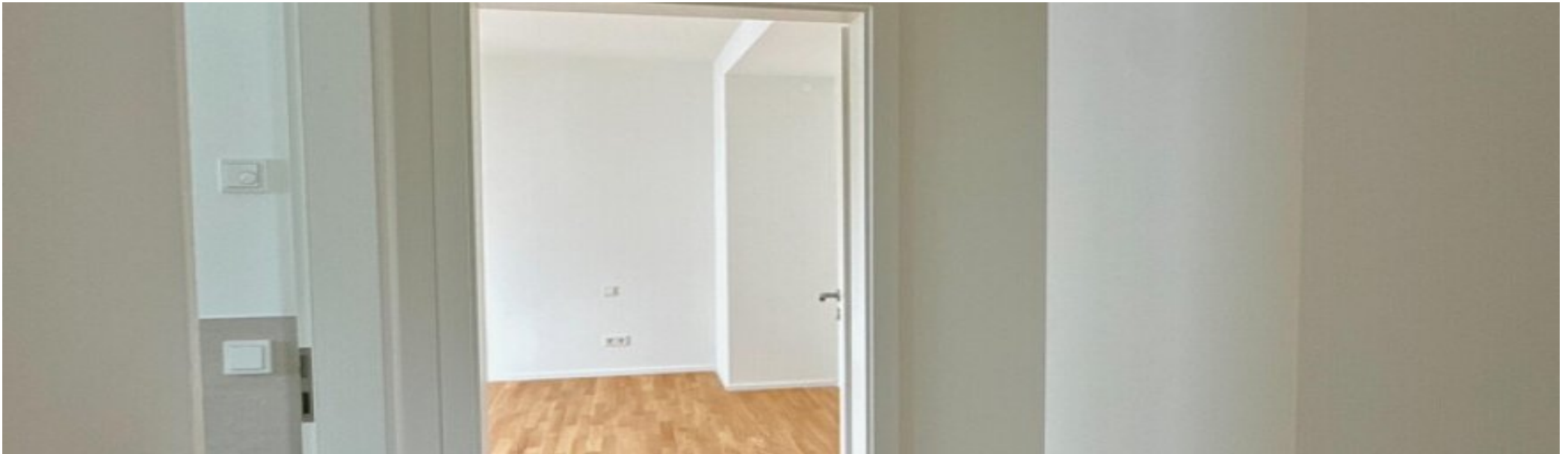


## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in exponierter Lage des Wohnviertels Rotenbühl, eingebettet in ein sehr gepflegtes und gut situiertes Umfeld mit bester Anbindung zur City oder auch zur Universität des Saarlandes.

Die Ostspange mit den Auffahrten zur A6 und zur A620 oder Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Ebenso besteht eine hervorragende Anbindung über die nahegelegene Scheidter Straße zur Saarbrücker Innenstadt..



## Ausstattung

Gepflegtes Anwesen mit nur 3 Parteien  
Ruhige Premium-Lage auf dem Rotenbühl  
Wohnung im OG mit überdachtem Balkon  
Vollständig saniert  
Masterbad mit Fenster  
Separates Gäste-WC  
Hauswirtschaftsraum mit WM-Anschluss  
Feinsteinfliesen  
Echtholz-Parkett  
Fußbodenheizung  
Elektrische Rollläden  
3-fach verglaste Fenster  
Gartenmitbenutzung  
Kellerraum  
Nachhaltige Pelletheizung  
Stellplatz vor dem Gebäude (50€ pro Monat).



## 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.





Schlafzimmer 1



Wohn- & Esszimmer



Küchenbereich



Überdachter Balkon



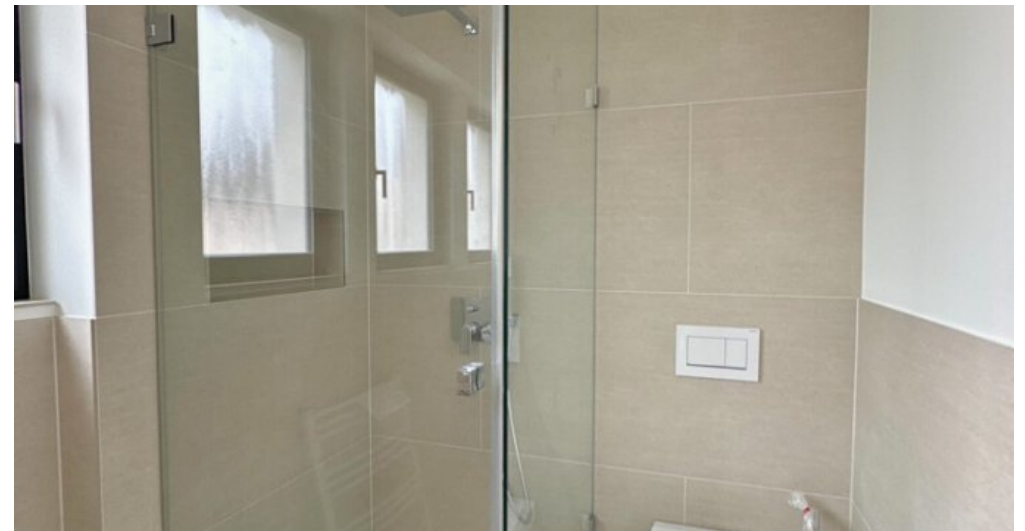
Ansicht Essbereich



Hauswirtschaftsraum



Bad mit Wanne



Duschbereich



Stellplatz



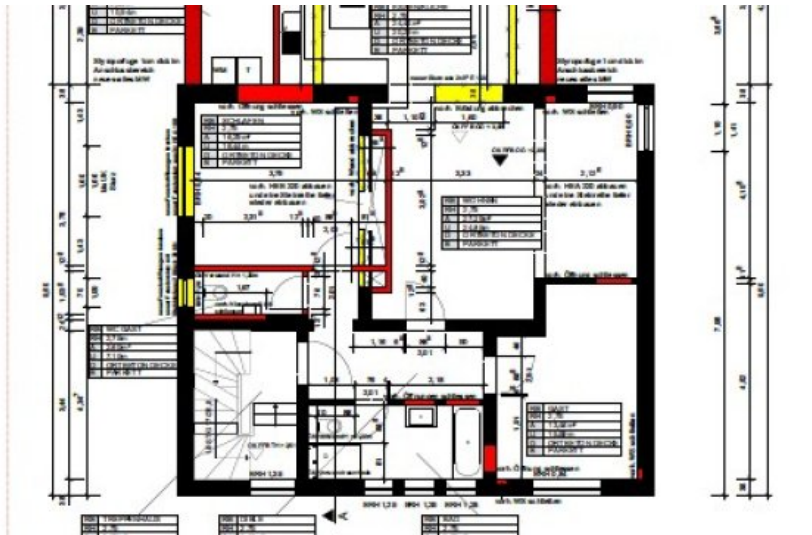
Gemeinschaftliche überdachte Terrasse



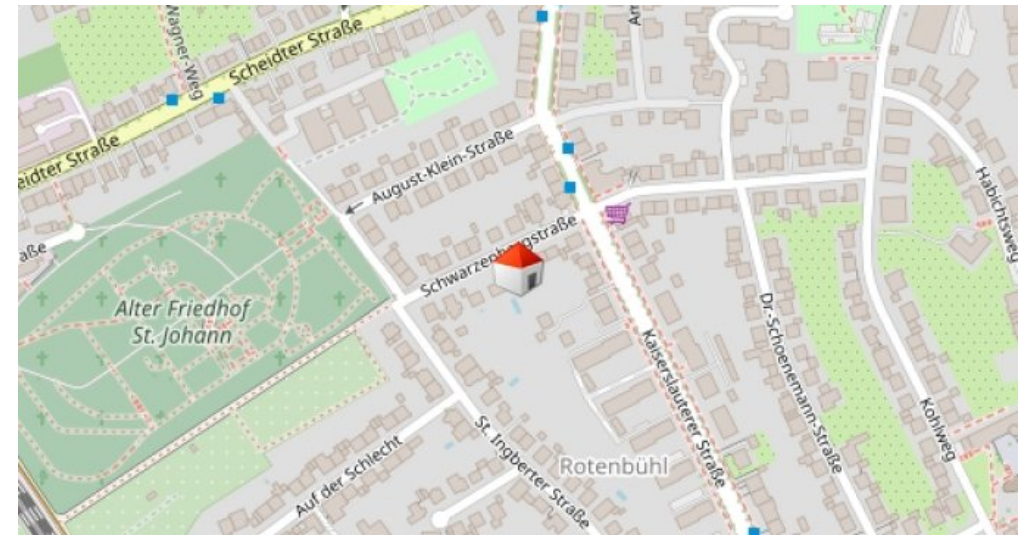
Gartenmitbenutzung



Hausrückseite



Grundriss OG



Lageplan SBS10

## Adresse

Schwarzenbergstraße 10  
66123 Saarbrücken

## 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>