

Moderne Maisonettewohnung mit Balkon & Loggia in ruhiger Lage von Friedrichsthal

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% 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 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	165.000 €
Hausgeld	491 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Sehr gepflegter Zustand – sofort bezugsfertig ohne Renovierungsaufwand
- Zwei attraktive Außenbereiche: Balkon sowie großzügige Loggia mit viel Platz zum Entspannen
- Moderner und durchdachter Grundriss mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen auf zwei Ebenen
- Eigener Garagenstellplatz sowie zusätzlicher Außenstellplatz – komfortables Parken direkt am Objekt
- Gepflegte Wohnanlage mit harmonischer Eigentümergemeinschaft und positivem Gesamtbild

Sie suchen eine Wohnung, die Ihnen sofort ein Zuhause-Gefühl vermittelt und gleichzeitig durch eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt?

Diese gepflegte Maisonettewohnung aus dem Baujahr 1988 befindet sich in ruhiger und gefragter Lage von Friedrichsthal und bietet mit ca. 101,46 m² Wohnfläche ein attraktives Gesamtpaket für Eigennutzer. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist direkt bezugsfertig – ideal für Käufer, die ohne großen Aufwand einziehen möchten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	101,46 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	8,35 m ²
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1



Ein echtes Highlight ist der großzügige Wohn- und Schlafbereich im Obergeschoss mit direktem Zugang zur Loggia – ein perfekter Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Balkon im unteren Bereich, der zusätzlichen Platz im Freien bietet.

Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in den offenen Wohn- und Essbereich ein.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss:

- Diele
- Gästezimmer / Büro
- Ankleide
- Badezimmer
- Küche / Essbereich mit Zugang zum Balkon

Obergeschoss:

- Großzügiger Wohn- und Schlafbereich
- Zugang zur Loggia

Zusätzlichen Stauraum bieten zwei eigene Kellerräume. Eine Garage rundet das Angebot komfortabel ab.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Paare mit einem Kind, die eine ruhige Wohnlage mit guter Raumaufteilung und sofortiger Nutzbarkeit suchen.

Die gepflegte Eigentümergemeinschaft sowie der insgesamt positive Eindruck der Wohnanlage unterstreichen die Attraktivität dieser Immobilie.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Abstellraum	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gefragten Wohnlage von Friedrichsthal. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft, die ein entspanntes Wohnen ermöglicht.

Friedrichsthal bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Supermärkte und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Pendler als auch für Berufstätige attraktiv. Die Nähe zu Saarbrücken sowie die gute Anbindung an die umliegenden Städte ermöglichen kurze Wege. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar.

Familien profitieren von Kindergärten und Schulen im näheren Umfeld. Auch Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Spaziergänge in der Natur, Sportangebote sowie verschiedene Vereine sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Friedrichsthal verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit – eine Kombination, die diese Lage besonders attraktiv macht.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	20.02.2030
Energieverbrauchskennwert	109kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	21.02.2020
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Erdgas leicht



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: 1988, Leitungen in den Wänden als auch die Sicherungen

Heizung: Gas-Heizung (laut EA: 2004 saniert), normale Radiatoren aus Baujahr, Debatte:

Heizungserneuerung. Warmwasser läuft Zentral über die Heizung

Fenster: 1988, 2-fach verglaste Holzfenster mit manuellen Rollläden. Die Fenster werden im gesamten Haus Stück für Stück erneuert. Gemeinschaftseigentum. 1 Rollladen defekt im Gästezimmer. Im DG:

2022, 2-fach verglaste Kunststofffenster mit manuellen. Rollläden vollständig saniert

Bäder: 1988, Tageslichtbad, deckenhoch gefliest. Badewanne + Dusche vorhanden.

Dach: 1988, Eindeckung + Lattung. Dachdämmung ist unklar.

Wasserleitungen: 1988

Fußböden / Türen: Kleinere Malerarbeiten 2015-2016, Fußböden aus dem Baujahr und befinden sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.



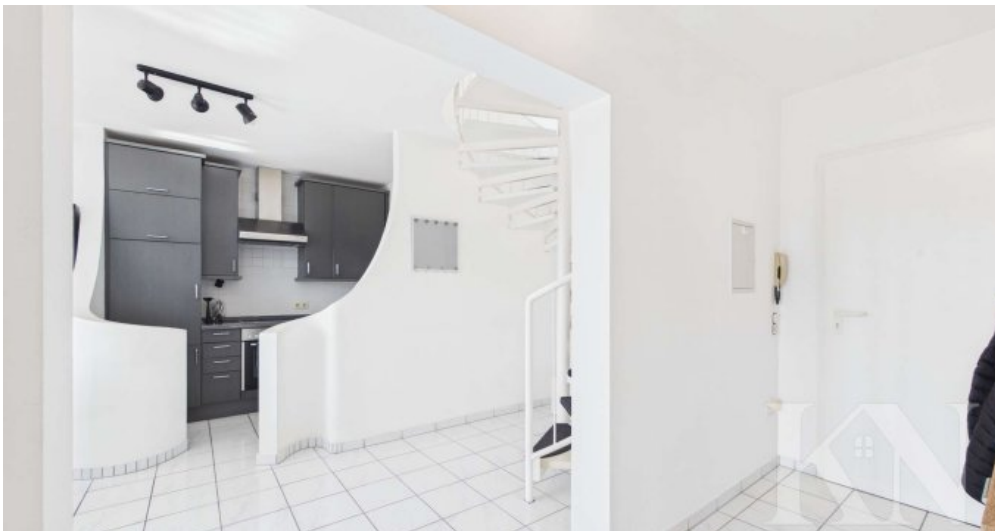
Sonstiges



Küche



Treppenaufgang



Eingangsbereich



Loggia



Balkon



Balkon



Wohn und Schlafbereich



Wohn und Schlafbereich



Wohn und Schlafbereich



Wohn und Schlafbereich



Wohn und Schlafbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Loggia



Bad



Bad



Büro / Gästezimmer



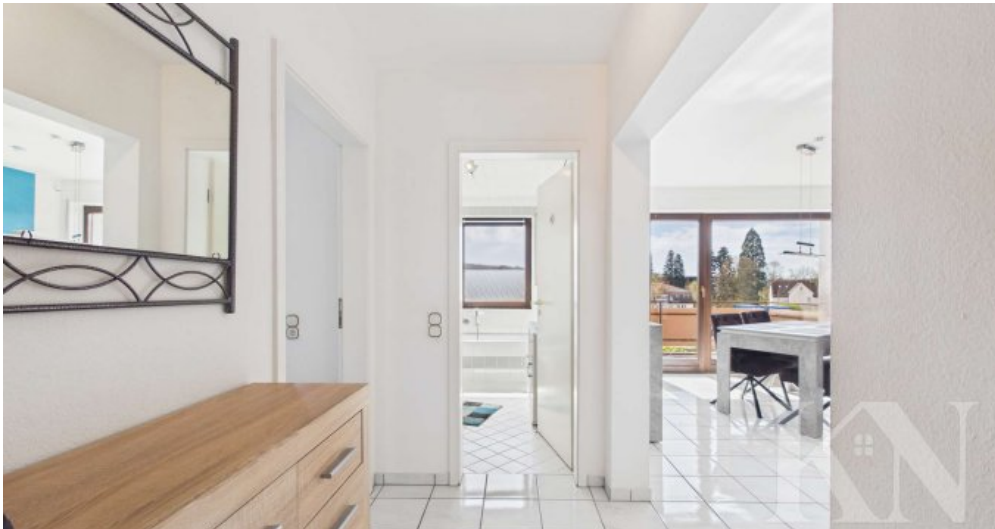
Büro / Gästezimmer



Büro / Gästezimmer



Abstellkammer



Flur / Eingang



Haus Seitenansicht



Haus Ansicht Front



Haus Rückansicht



Garage



Einfahrt Garage



Treppenhaus



Treppenhaus

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

anna.kessel@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>