

Dudweiler Süd! Gepflegte 3 Zimmer-Küche-Bad Wohnung

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	155.000 €
Hausgeld	483 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Highlights:

- * Zentrale Lage in Dudweiler Süd
- * Erdgeschosswohnung – barrierefrei zu begehen
- * Durchdachte Aufteilung
- * 2007 modernisiert
- * Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1971 in zentraler Lage von Dudweiler Süd. Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 70 m² und überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein besonderer Vorteil ist die Lage im Erdgeschoss, wodurch die Wohnung barrierearm und komfortabel erreichbar ist – ein Merkmal, das sowohl für ältere Bewohner oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität besonders attraktiv ist. Im Jahr 2007 wurde die Wohnung umfangreich modernisiert, wodurch sich die Einheit heute in einem gepflegten Zustand präsentiert. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn-,Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	70,46 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	Sofort



Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Die Küche ist praktisch geschnitten und bietet ausreichend Fläche für eine funktionale Einrichtung. Zur Wohnung gehört zudem ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für komfortables und geschütztes Parken.

Aufteilung der Wohnfläche:

- * Diele/ Flur
- * Wohn,-Esszimmer mit Zugang zum Balkon und der Küche
- * Küche
- * Schlafzimmer
- * Weiteres Zimmer (z. B. Büro oder Gästezimmer)

Die Wohnung eignet sich besonders für Selbstnutzer, beispielsweise Singles, Paare oder kleine Haushalte, die eine gut geschnittene Wohnung in zentraler Lage suchen. Auch für Käufer, die eine barrierearme Wohnlösung mit guter Infrastruktur wünschen, stellt diese Immobilie eine attraktive Möglichkeit dar.

Gerne stellen wir Ihnen diese interessante Eigentumswohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
befeuern	Öl
Stellplatzart	Garage
Barrierefrei	Ja



Lage

Allgemein:

Dudweiler ist ein traditionsreicher Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken und gehört zum Regionalverband Saarbrücken innerhalb der Metropolregion Saar-Lor-Lux. Der Stadtteil verbindet eine ruhige Wohnlage mit der Nähe zur Landeshauptstadt und bietet eine gewachsene Infrastruktur. Der charmante Ortskern, gepflegte Wohngebiete und zahlreiche Grünflächen schaffen ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen. Durch die gute Lage zwischen Innenstadt und Naherholungsgebieten vereint Dudweiler urbanes Leben mit naturnaher Umgebung.

Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene Autobahn A623 sowie die Autobahn A6 sind Städte wie Saarbrücken, Neunkirchen und St. Ingbert schnell erreichbar. Ein gut ausgebautes Busnetz verbindet Dudweiler mit der Saarbrücker Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés befinden sich direkt im Ort und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	21.01.2029
Energieverbrauchskennwert	135kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	21.01.2019
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Öl



Weiterführende Schulen wie Gemeinschaftsschulen, Gymnasien und berufliche Schulen befinden sich sowohl im Stadtteil selbst als auch in der nahegelegenen Saarbrücker Innenstadt. Dudweiler ist zudem durch die Nähe zum Universitätscampus der Universität des Saarlandes geprägt und profitiert von wissenschaftlichen Einrichtungen sowie zahlreichen Unternehmen und Dienstleistern in der Region.

Sport und Freizeit:

Die Umgebung von Dudweiler bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, Sportvereine, Tennis- und Fußballplätze sowie verschiedene Freizeitangebote sorgen für ein aktives Gemeinschaftsleben. Besonders die Nähe zum Saarbrücker Stadtwald und weiteren Naherholungsgebieten lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Naturerlebnissen ein.

Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung ist gut gewährleistet: In Dudweiler gibt es mehrere Haus- und Facharztpraxen sowie Apotheken. Krankenhäuser und Spezialkliniken befinden sich in der Saarbrücker Innenstadt und sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.



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: 2007 (teilweise Leitungen)

Heizung: 1997 (Öl-Heizung)

Fenster: 1998 (Doppeltverglaste Kunststofffenster), manuelle Rollläden außer 1 großes Fenster hat elektrischen Rollläden

Bad: 2007, Armaturen von 2025

Dach:

Sonstiges: 2007 (Innenausbau, neuer Bodenbelag, Anstrich, Badezimmer, etc.)

Sonstiges: 2007 (Malerarbeiten, neuer Boden).



Sonstiges



Wohn,-Esszimmer



Küche



Küche



Wohnunsdiele



Büro



Schlafzimmer



Badezimmer



Balkon



Hauseingangsbereich



Front

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

068069140780

E-Mail

pascal.naumann@kessel-naumann.de

Webseite

<https://kessel-naumann.de>