Modernisiertes, freistehendes 2-FH in bevorzugter Lage auf dem Winterberg

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	495.000 €
Garagen	1

Objektbeschreibung

Ursprünglich von der Eigentümerfamilie 1966 als großzügiges Einfamilienhaus erbaut, wurde diese Immobilie 2009 aufwändig saniert und in eine Immobilie mit 2 separaten Einheiten geteilt.
Ein Rückbau bzw. eine Verbindung der Etagen untereinander, wäre also ebenfalls wieder möglich.
Aktuell befindet sich, von der Straßenseite aus gesehen im Erdgeschoss eine rund 120 m² große Wohnung mit Diele, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, großem Vollbad mit Tageslicht, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer und einem Wohnzimmer mit Kamin, direkter Verbindung zur Einzelgarage neben dem Gebäude und einem Ausgang zum Balkon.
Besonders schön ist der offene Blick über die Dächer der umgebenden Gebäude, der sich durch die Hanglage des Gebäudes auch in der unteren Wohnung und auf der Gartengeschossebene entfaltet.
Diese Einheit im UG erreicht man mit wenigen Stufen auf der rechten Gebäudeseite.
Der große Eingangsbereich fand in der Vergangenheit Platz für einen Arbeitsbereich und eine großzügige Garderobe.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	225 m²
Nutzfläche	135 m²
Grundstücksfläche	414 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1966
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	Sofort

Neben dem innenliegenden Duschbad befindet sich das Schlafzimmer dieser Wohnung.
Die große Wohnküche bietet neben der Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist, viel Platz für einen Essbereich.
Auf der untersten Ebene des Hauses, angrenzend an den kleinen Garten, befindet sich eine überdachte rund 60 m² große Terrasse, die mit wenig Aufwand zu einem herrlichen Outdoorküchen- und/oder Wellnessbereich umgestaltet werden kann. Durch die erhöhte Lage ist dieser Platz nahezu uneinsehbar.
Der Heizungsraum und ein großer Kellerraum befinden sich ebenfalls hier im Gartengeschoss.
Gerne zeigen wir Ihnen dieses tolle Haus in sehr guter Lage bei einem gemeinsamen Besichtigungstermin.
Bitte kontaktieren Sie uns dazu mit der Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.
Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Ausstattung

Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	teils

Lage

Das angebotene Haus befindet sich in St. Arnual, eingebettet in ein sehr gepflegtes und gut situiertes Wohnumfeld, in bevorzugter Höhenlage auf dem Winterberg.
Besonders schön ist hier auch die Ruhe und der Weitblick, der sich auf der Gebäuderückseite unverbaut eröffnet.
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die Ostspange mit den Auffahrten zur A6 und zur A620 oder Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar.
Der Ortskern von St. Arnual mit dem historischen Marktplatz und der nahe gelegene Tabaksweiher, verbunden mit dem Naherholungsgebiet "Im Almet" garantieren eine hohe Wohn- und Lebensqualität und machen St. Arnual zu Recht zu einem der bevorzugten Stadtteile der saarländischen Landeshauptstadt..

Ausstattung

Ausstattungs- Highlights und Details:
Modernisiertes Zweifamilienhaus
Getrennte Zähler und Eingänge für beide Einheiten
Saniert in 2009 mit Erneuerung aller Leitungen, Fenster und Dach
Moderne Ausstattung mit Echtholzparkett und Feinsteinfliesen
Moderne Gas-Brennwertheizung aus 2022
Bevorzugte Wohnlage auf dem Winterberg
Einzelgarage mit direktem Eingang zur EG-Wohnung
Schöner Ausblick auf der Gebäuderückseite
2 Einbauküchen bereits im Preis enthalten
Überdachte Terrasse auf der Gartenebene
Die angegebenen Flächen setzen sich wie folgt zusammen:
Wohnfläche gesamt ca. 225 m²
WHG 1 im EG mit rund 120 m²
WHG 2 im UG mit rund 105 m²
Nutzfläche gesamt ca. 115 m²
Garage mit rund 15 m²
Terrasse auf der Gartenebene mit rund 60 m²
Kellerraum Gartenebene mit rund 40 m²
Heizungsraum Gartenebene mit rund 20 m².

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 Haftungsauschluss 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.

.

Küche EG

Esszimmer EG

Schlafzimmer EG

Duschbad EG

Gäste-WC

Hauswirtschaftsraum EG

Eingangsbereich UG

Diele UG

Zimmer 1 UG

Flur UG

Zimmer 2 UG

Große Küche

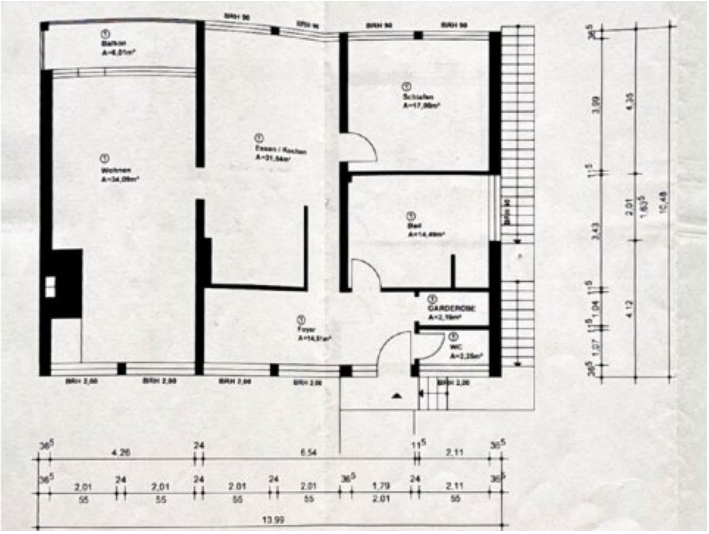
Duschbad UG

Terrasse UG

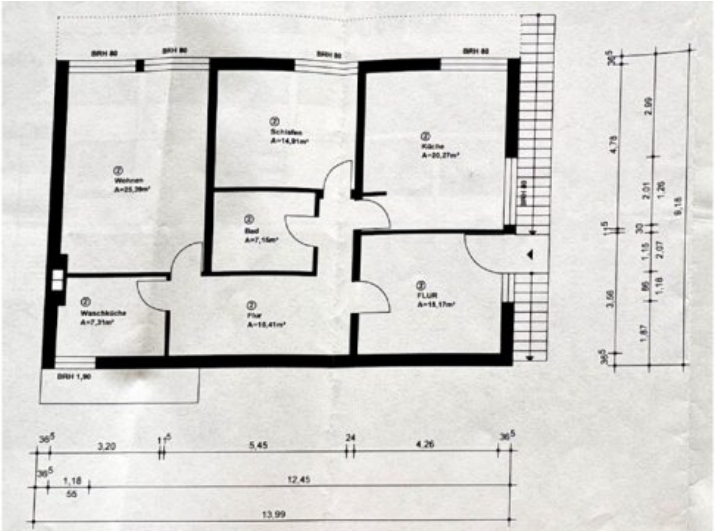
Gartengeschoss mit überdachter Terrasse

Kellerraum

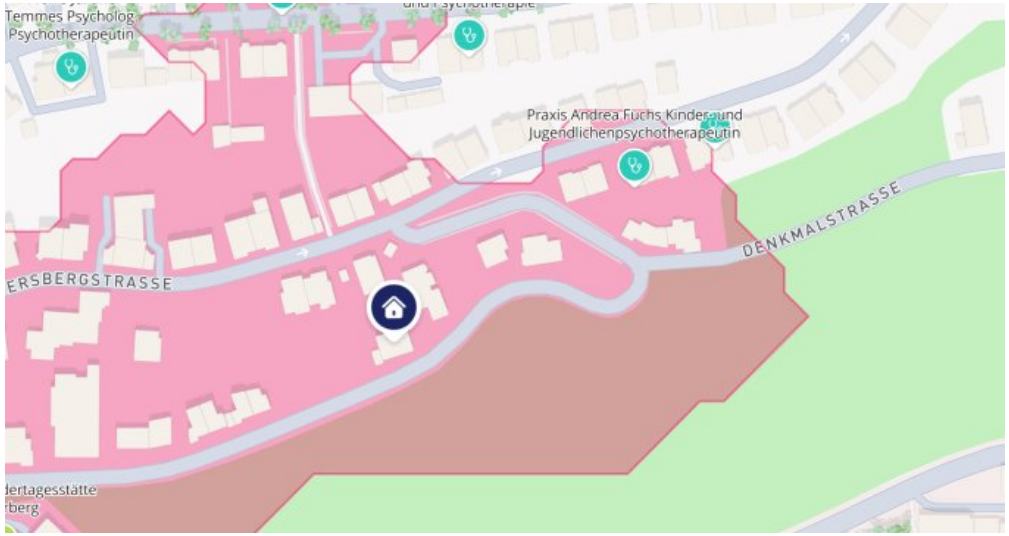
Luftbild



Grundriss WHG 1



Grundriss WHG 2



Mikrolage 2-FH auf dem Winterberg

Adresse

Birkenstraße 3
66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale	0681 - 855 486
E-Mail	info@eichenlaub-dumont.de
Webseite	https://www.eichenlaub-dumont.de