

## FAMILIENFREUNDLICH UND EINZUGSBEREIT - FREIST. 1 FAM.-HAUS MIT GROSSEM GARTEN + 3 GARAGEN IN DUDWEILER

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	318.000 €
Garagen	3



## Objektbeschreibung

Familienfreundliches Wohnen mit großem Garten – viel Platz zum Leben und Wohlfühlen! Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem großzügigen Garten und modernen Ausstattungsdetails – ideal für Familien, die Wert auf Wohnkomfort und Platz legen.

Highlights im Überblick:

- Großer Garten mit viel Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern
- Zwei moderne Bäder, jeweils mit bodentiefer Dusche
- Küche mit direktem Zugang zum Balkon
- Heller Wohn- und Essbereich mit angenehmer Wohnatmosphäre
- Viel Stauraum dank ausgebautem Keller, Dachgeschoss und Werkstatt
- Flexibel nutzbarer Raum im Speicher – z. B. als Homeoffice oder Jugendzimmer

Raumaufteilung im Detail:

### KELLERGESCHOSS

Hier befinden sich eine praktische Waschküche, mehrere Kellerräume sowie ein Heizungsraum und eine Werkstatt. Ein direkter Zugang in den Garten sorgt für zusätzlichen Komfort. Vom Garten gelangt man auch zu einem "Garten-WC" im Haus.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	138 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.512 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Vollsanziert
Letzte Modernisierungen	2015
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



Dieses Haus bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die großzügiges Wohnen mit praktischer Ausstattung und einem schönen Außenbereich verbinden möchten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort!.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befuehrung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Die Immobilie befindet sich im Saarbrücker Stadtteil Dudweiler - einem beliebten Wohnort, der besonders durch seine gute Infrastruktur und Nähe zu wichtigen Einrichtungen überzeugt. Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist nur etwa 6 Kilometer entfernt und bequem mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Auch die Stadt St. Ingbert liegt in unmittelbarer Nähe – rund 8 Kilometer trennen Sie von der Innenstadt. Diese zentrale Lage macht das Objekt ideal für Berufspendler oder alle, die die Vorzüge einer guten Erreichbarkeit schätzen. Familien profitieren von einem gut ausgebauten Bildungsangebot im direkten Umfeld. Der evangelische Kindergarten befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Grund- und weiterführende Schulen wie die Turmschule Dudweiler oder das Gemeinschaftsschulzentrum sind schnell zu erreichen. Ein besonderes Plus für Studierende und Universitätsangehörige: Der Campus der Universität des Saarlandes liegt ganz in der Nähe und ist mit dem Auto oder dem Bus in etwa 10 Minuten erreichbar.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	22.09.2035
Endenergiebedarf	208,4
Ausstelldatum	22.09.2025
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Cafés und ärztliche Versorgung sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig lädt die grüne Umgebung mit Parks und Naherholungsflächen zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Freien ein. Insgesamt bietet diese Lage eine hervorragende Kombination aus städtischer Nähe, familienfreundlicher Umgebung und naturnahem Wohnen – ein idealer Ausgangspunkt für alle Lebensphasen..



## Ausstattung

Modernisierungen und Renovierungen in den letzten Jahren:

- 2015 Dacherneuerung inklusive Dämmung
  - 2015 Stromzählerschrank und Unterverteilung im Obergeschoss (2015)
  - 2020 Unterverteilung im Erdgeschoss (2020)
  - 2015 neue Fenster (Erdgeschoss 3-fach verglast, OG und DG 2-fach verglast)
  - 2015 Renovierung des Treppenhauses
  - 2015 Badezimmer im Obergeschoss
  - 2015 Erneuerung aller Wand- und Bodenbeläge
  - 2015 Neubau der Garage (im Garten)
  - 2015 3 neue Garagentore
  - 2020 Einbauküche (nicht im Kaufpreis enthalten, kann aber übernommen werden)
  - 2022 Badezimmer im Erdgeschoss
  - 2022 Sanierung der beiden Garagendächer (an der Straße)
  - 2023 Erneuerung eines Garagenbodens (an der Straße)
- Alle drei Garagen haben eine Anschlussmöglichkeit für je eine Wallbox.



## Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN ca. 6.111 Euro/Jahr sprich ca. 509,25 Euro/Monat.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäudeversicherung ca. 282 Euro/Jahr

Grundsteuer B (2025) ca. 382 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH (2024):

Gas ca. 28.604 kWh/Jahr - ca. 2.994 Euro/Jahr

Strom ca. 5.276 kWh/Jahr - ca. 1.577 Euro/Jahr

Wasser ca. 105 m<sup>3</sup>/Jahr - ca. 501 Euro/Jahr

Abwasser ca. 105 m<sup>3</sup>/Jahr - ca. 375 Euro/Jahr.



Ausblick im EG in den Garten



Küche



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohn- Esszimmer



Schlafzimmer im EG



Duschbad im EG



Treppenhaus zum OG



Büro im OG



Durchgangszimmer im OG



Durchgangszimmer im OG



Schlafzimmer im OG



Duschbad im OG



Duschbad im OG



ausgebauter Speicher



ausgebauter Speicher



Waschküche



Werkstatt



Gas-Zentralheizung



Hausanschlüsse



Stromzählerschrank im KG



Unterverteilung im EG



Unterverteilung im OG



"Garten" WC



Blick in den Garten



Blick in den Garten



Terrasse



Zufahrt zur Garage



Garage (im Garten)



Ansprechpartner Ralph Raue



Mitglied im IVD

## Anbieter

Immobilien Wolfgang Raue (Ehrenmitglied im IVD)  
Bahnhofstr. 24  
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale

06897-2010

Fax

06897-3285

E-Mail

[ralphraue@immobilien-raue.de](mailto:ralphraue@immobilien-raue.de)

Webseite

[www.immobilien-raue.de](http://www.immobilien-raue.de)