

Großzügige 4-ZKB-Wohnung mit Loggia in ruhiger Lage nahe Universität & CISPA - Dudweiler Saarbrücken

Preise & Kosten

Kaltmiete	650 €
Warmmiete	1.050 €
Nebenkosten	400 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Kaution Freitext	1.950 €



Objektbeschreibung

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ist zunächst eine vollständige schriftliche Registrierung erforderlich. Bei weiterem Interesse an der Anmietung werden anschließend folgende Unterlagen benötigt:

- Mieterselbstauskunft
- aktuelle Einkommensnachweise oder Rentenbescheide

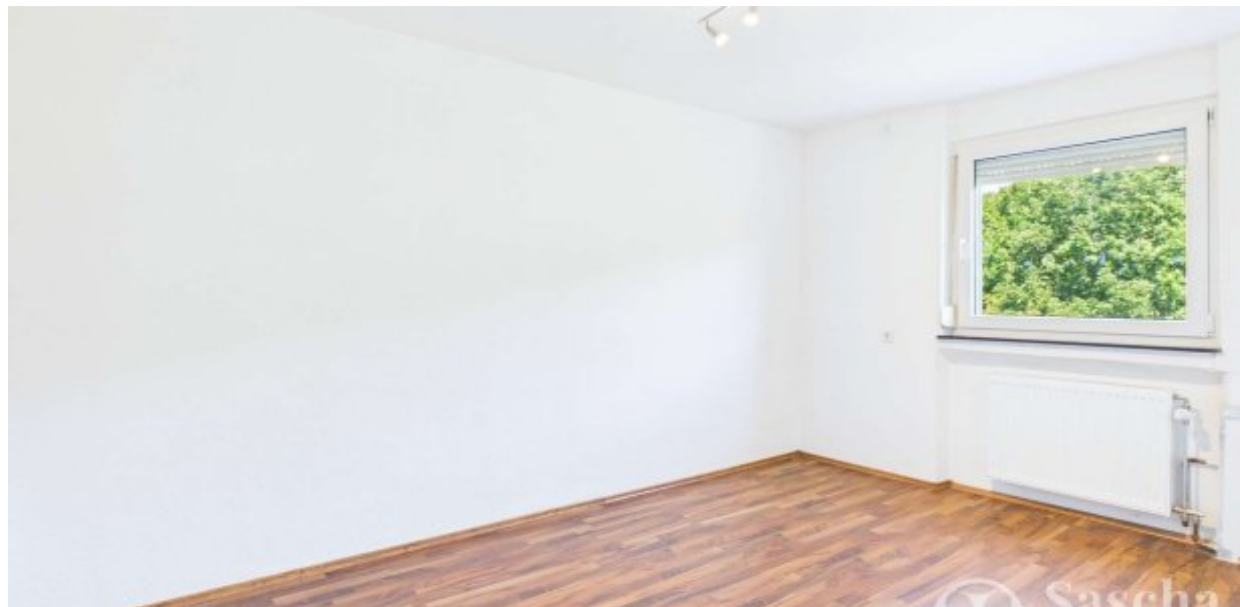
Haus & Lage im Gebäude

Diese helle Eigentumswohnung befindet sich im 8. Obergeschoss eines gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 50 Wohneinheiten. Pro Etage befinden sich lediglich vier Wohnungen, was zu einer angenehmen und ruhigen Wohnatmosphäre beiträgt. Die Wohnung steht leer und ist sofort bezugsfrei. Direkt vor dem Gebäude stehen zahlreiche Außenstellplätze zur kostenlosen Nutzung zur Verfügung. Ein Fahrradraum mit separatem, barrierearmem Zugang bietet ausreichend Platz zum sicheren Abstellen von Fahrrädern.

Die Liegenschaft liegt in verkehrsgünstiger Lage mit hervorragender Anbindung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	90 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Verfügbar ab	sofort



Der Hauseingang ist sowohl über eine Treppe als auch barrierearm über eine Rampe erreichbar. Die einzelnen Etagen werden komfortabel über einen großzügigen Aufzug erschlossen; ergänzend steht ein gepflegtes Treppenhaus zur Verfügung.

Raumaufteilung & Ausstattung

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine helle Diele, von der aus weitere Räume bequem erreichbar sind. Ein besonderes Highlight ist die zur ruhigen Waldseite ausgerichtete Loggia mit einem beeindruckenden Weitblick über die umliegenden Wälder. Dank der großen Fensterfronten gelangt viel Tageslicht in den großzügigen Wohnbereich und sorgt für eine freundliche, angenehme Wohnatmosphäre.

Neben dem Wohnbereich verfügt die Wohnung über drei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Ankleidezimmer nutzen lassen. Das Badezimmer ist mit einer Duschbadewanne, einem Waschbecken sowie einem Heizkörper ausgestattet. Das WC befindet sich in einem separaten Raum.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne
Boden	Fliesen, Laminat
befeuern	Öl
Aufzug	Personenaufzug



Ein abschließbarer Kellerraum bietet praktischen zusätzlichen Stauraum.

Weitere Ausstattungsmerkmale

Ein Müllschacht auf der Etage ermöglicht eine komfortable Entsorgung ohne weite Wege. Im Kellergeschoss stehen der Hausgemeinschaft ein Waschraum mit Münzwaschmaschinen und Trocknern zur Verfügung.

Miete und Nebenkosten

Die monatliche Kaltmiete beträgt 650 €. Hinzu kommt eine Nebenkostenpauschale in Höhe von 400 €, sodass sich eine monatliche Warmmiete von insgesamt 1.050 € ergibt. Die Nebenkostenpauschale umfasst sämtliche umlagefähigen Betriebskosten mit Ausnahme der Stromkosten. Diese werden vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Energieversorger abgerechnet.

Da die Nebenkosten pauschal vereinbart werden, erfolgt keine jährliche Nebenkostenabrechnung durch den Vermieter. Dies schafft für beide Vertragsparteien eine unkomplizierte Kostenstruktur sowie eine vereinfachte Abwicklung.

Die ausgewiesene Nebenkostenpauschale gilt für eine Person. Bei einer Belegung mit mehreren Personen erhöht sich die Pauschale entsprechend der zusätzlichen Bewohner, um den voraussichtlich höheren Verbrauch und die damit verbundenen Betriebskosten angemessen zu berücksichtigen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	22.09.2028
Energieverbrauchskennwert	109.3kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	23.09.2018
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Öl



Lage

Dieses Mehrfamilienhaus liegt in ruhiger, gewachsener Wohnlage im Saarbrücker Stadtbezirk Dudweiler in der Gehlenbergstraße. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in grüner Umgebung mit kurzen Wegen in das Dudweiler Zentrum.

Für Familien steht ein breites Bildungs- und Betreuungsangebot zur Verfügung. In Dudweiler gibt es mehrere Grundschulen sowie weiterführende Schulen, darunter eine Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe. Ergänzt wird dies durch verschiedene Kitas und Kindergärten mit ganztägigen Betreuungsangeboten.

Die Nahversorgung ist sehr gut: Im Dudweiler Zentrum finden sich Supermärkte, Bäcker, Banken, Apotheken sowie zahlreiche Dienstleistungs- und Fachgeschäfte. Die Fußgängerzone mit Marktplatz bildet den lebendigen Mittelpunkt des Stadtteils und deckt den täglichen Bedarf komfortabel ab.

Die Verkehrsanbindung ist ausgesprochen günstig. In fußläufiger Entfernung liegt die Bushaltestelle „Gehlenbergstraße“ mit direkten Verbindungen in das Dudweiler Ortszentrum und in die Saarbrücker Innenstadt.



Über die nahegelegene A 623 ist die Saarbrücker City auch mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Entfernungen zu Nahversorgung & Infrastruktur (gerundet, per PKW):

- Tankstelle: ca. 0,2 km
- Grundschule und KITA: ca. 0,5 km
- Dudweiler Marktplatz: ca. 2 km
- Bahnhof Dudweiler: ca. 3 km
- Discounter-Supermärkte: ca. 2 km
- Universität des Saarlandes: ca. 1,5 km
- Saarbrücken Zentrum: ca. 6 km
- Saarbrücken Hauptbahnhof: ca. 7 km
- Caritas-Klinikum St. Josef Dudweiler: ca. 2,5 km
- St. Ingbert Zentrum: ca. 6 km

Dudweiler bietet zudem ein gutes Freizeit- und Naherholungsangebot. Umliegende Wald- und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Jogging und Radtouren ein. Zahlreiche Vereine, Spielplätze sowie kirchliche und kulturelle Einrichtungen unterstreichen die familienfreundliche und lebenswerte Wohnqualität dieser Lage..



Ausstattung

- Baujahr: ca. 1964
- Wohnfläche: ca. 90 m²
- Zimmer: 4
- Böden: Laminat, im Bad Fliesen
- Wände: Tapeten - weiß gestrichen; im Bad Fliesen
- Heizung: Öl (ca. 1988).



Sonstiges

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ist zunächst eine vollständige schriftliche Registrierung sowie eine vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft erforderlich. Bei weiterem Interesse an der Anmietung werden anschließend folgende Unterlagen benötigt:

- Mieterselbstauskunft
- aktuelle Einkommensnachweise oder Rentenbescheide.



Balkon



Außenansicht



Außenansicht



Grünfläche



**Sascha
SOLD
Immobilien**

Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?
www.sold.de/Wertermittlung.htm
 oder QR-Code scannen:

**Kostenlose
Wertermittlung
schnell & unverbindlich!**

2_Wertermittlung



Immobilie gefunden?

- *Anfrage senden*
- *Posteingang/Spam-Ordner prüfen*
- *Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten*

The image shows a smartphone displaying the Sascha SOLD Immobilien app interface with a house photo and the text "Interesse geweckt? Anfrage gesendet?". An arrow points to a laptop screen showing an email notification with the Sascha SOLD Immobilien logo and the text: "Spam-Ordner prüfen! Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten".

1_Anfrage_Info

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale
Webseite

068949122060
www.sold.de