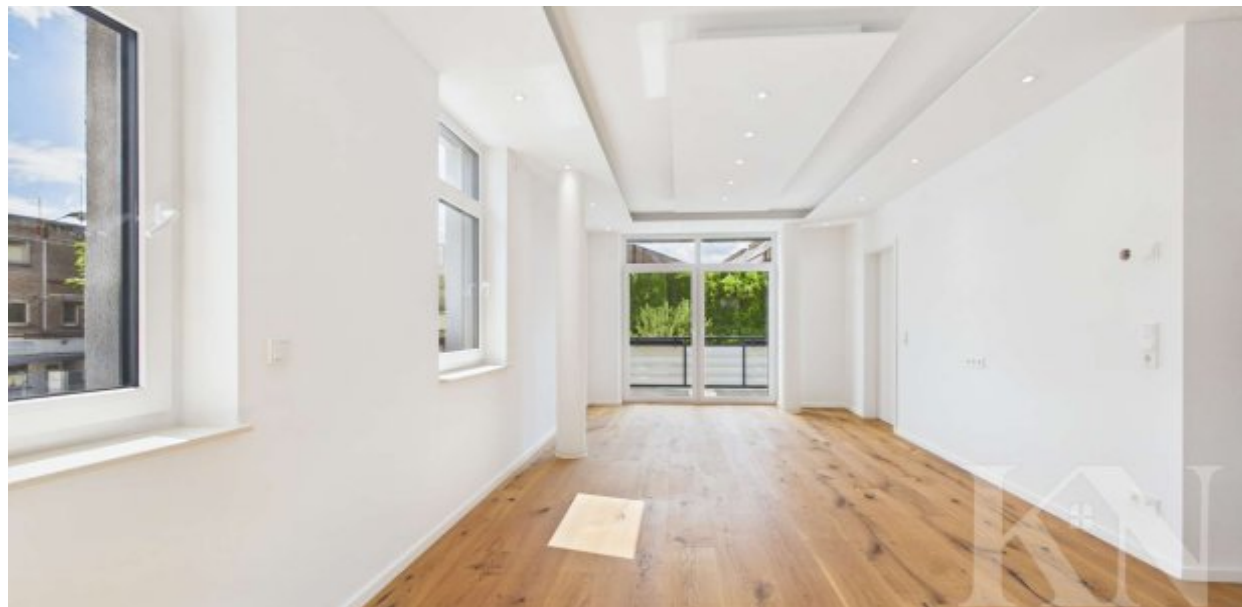


Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	PROVISIONSFREI für den Käufer
Courtage	PROVISIONSFREI für den Käufer
Kaufpreis	178.000 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Ca. 47,28 m² Wohnfläche
- 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss
- Offener Wohn- und Essbereich mit vorgesehenem Küchenbereich
- Balkon
- Fußbodenheizung
- Moderne Wärmepumpentechnik
- Personenaufzug im Gebäude
- Eigener Kellerraum
- Außenstellplätze direkt am Gebäude

Objektbeschreibung:

Diese moderne Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoss des hochwertig sanierten Wohnprojekts (Quartier Halberg Guss) in Saarbrücken-Brebach. Mit einer Wohnfläche von ca. 47,28 m² bietet die Einheit ein durchdachtes Wohnkonzept für Singles, Berufspendler oder Kapitalanleger. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit vorgesehenem Küchenbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hier entsteht ein angenehmer Wohnbereich mit Platz für eine individuell geplante Küchenlösung. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für eine praktische Möblierung und wird durch ein modernes Badezimmer ergänzt. Ein zusätzlicher Abstellbereich innerhalb der Wohnung sorgt für mehr Ordnung im Alltag.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	47,28 m²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	8,92 m²
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	Sofort



Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt:

- Wohn- und Essbereich mit vorgesehenem Küchenbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Flur
- Abstellbereich
- Balkon

Die Wohnung verfügt über eine moderne Wärmepumpenheizung mit Fußbodenheizung, dreifach verglaste Kunststoffenster, elektrische Rollläden bzw. Raffstores sowie eine Video-Türsprechanlage. Eine Einbauküche ist nicht Bestandteil des Angebots, sodass der Küchenbereich nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann. Ein eigener Kellerraum ergänzt das Raumangebot.

Außenstellplätze: Insgesamt stehen 14 Außenstellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Je nach Verfügbarkeit kann zu jeder Wohnung ein Außenstellplatz zum Kaufpreis von 7.000 € zusätzlich erworben werden.

Diese Einheit eignet sich ideal für Eigennutzer, die eine moderne und pflegeleichte Wohnung suchen, sowie für Kapitalanleger, die eine kompakte und gut vermietbare Wohnungsgröße bevorzugen.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche
Boden	Fliesen, Parkett
befeurung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Aufzug	Personenaufzug
Barrierefrei	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in Saarbrücken-Brebach, einem gewachsenen Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt. Die Lage verbindet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Innenstadt und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Die Saarbahn sowie verschiedene Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Saarbrücker Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.

Auch die Anbindung an die Autobahnen in Richtung Saarlouis, Neunkirchen, Homburg und Frankreich ist sehr gut. Dadurch eignet sich der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Menschen, die die Vorzüge urbanen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit verbinden möchten.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Grünflächen sowie die Nähe zur Saar sorgen zusätzlich für eine hohe Wohnqualität. Saarbrücken-Brebach entwickelt sich kontinuierlich weiter und bietet damit interessante Perspektiven für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.



Ausstattung

Hinweis: Die nachfolgenden Angaben basieren auf den vorliegenden Planungs- und Ausführungsunterlagen des Bauträgers. Änderungen im Rahmen der weiteren Bauausführung bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die notarielle Baubeschreibung sowie die vertraglich vereinbarte Ausführung.

Elektrik:

- Komplette Neuinstallation der Elektroanlage
- Moderne Unterverteilungen und Zählertechnik
- Video-Türsprechanlage
- Zeitgemäße Elektroausstattung gemäß aktueller Planung

Heizung:

- Energieeffiziente Wärmepumpenanlage
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage

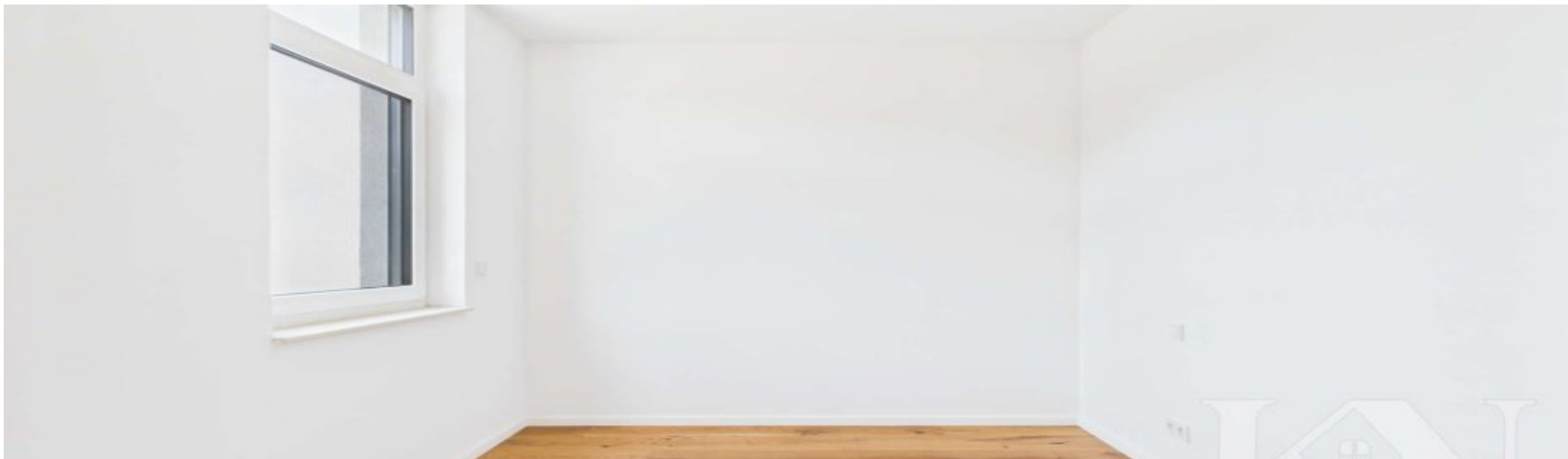
Fenster:

- Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- Innenfarbe Weiß, Außenfarbe Anthrazit
- Elektrische Rollläden bzw. Raffstores
- Bäder
- Moderne Badezimmer mit bodengleichen Duschen
- Feinsteinzeugfliesen in den Nassbereichen
- Hochwertige Sanitärausstattung in Markenausführung

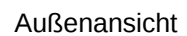
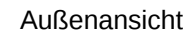
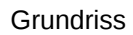
Dach:

- Umfangreich modernisierte Dachkonstruktion

- Gedämmter Dachaufbau gemäß energetischen Anforderungen
- Erneuerte Dachentwässerung
- Fassade
- Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit ca.



Sonstiges





Außenansicht



Außenansicht



Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Penthaus



Gesamtüberblick



Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

marvin.mohr@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>