

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und großzügigem Wohnbereich

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	PROVISIONSFREI für den Käufer
Courtage	PROVISIONSFREI für den Käufer
Kaufpreis	338.000 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick

- Ca. 93,70 m² Wohnfläche
- 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit vorgesehenem Küchenbereich
- Zwei Schlafzimmer
- Balkon
- Praktischer Abstellraum
- Fußbodenheizung
- Moderne Wärmepumpentechnik
- 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 ca. 93,70 m² Wohnfläche bietet sie ein großzügiges Raumangebot für Paare, kleine Familien oder Käufer mit Wunsch nach zusätzlichem Platz.

Der helle Wohn- und Essbereich mit vorgesehenem Küchenbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die offene Gestaltung schafft ein modernes Wohngefühl und bietet ausreichend Raum für eine individuell geplante Küche. Zwei Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	93,70 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	10,53 m ²
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	Sofort



Der praktische Abstellraum schafft weitere Nutzfläche innerhalb der Wohnung.

Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt:

- Wohn- und Essbereich mit vorgesehenem Küchenbereich
- Schlafzimmer
- Weiteres Zimmer
- Badezimmer
- Abstellraum
- Flur
- Balkon

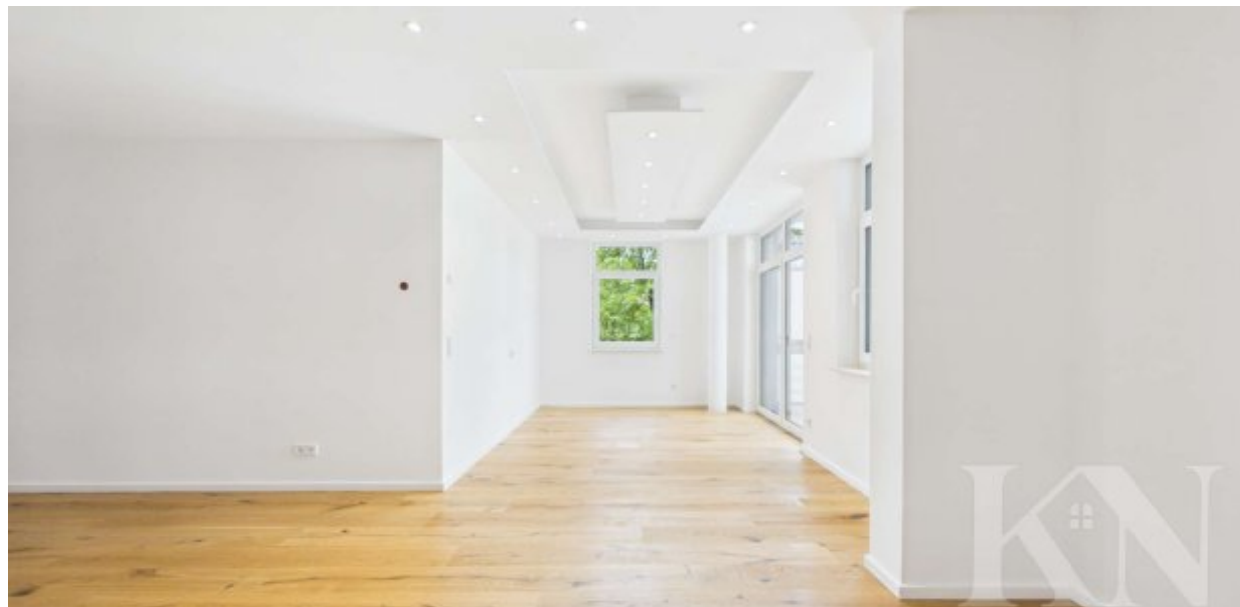
Die Ausstattung umfasst eine moderne Wärmepumpenheizung mit Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, elektrische Rollläden bzw. Raffstores sowie eine Video-Türsprechanlage. Eine Einbauküche ist nicht enthalten, sodass der Küchenbereich individuell gestaltet werden kann. Zusätzlich gehört ein eigener Kellerraum zur Wohnung.

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 Wohnung eignet sich besonders für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer, die eine moderne Wohnlösung mit großzügigem Grundriss suchen. Auch für Kapitalanleger ist die Einheit aufgrund der attraktiven Größe und Ausstattung interessant.

Ausstattung

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



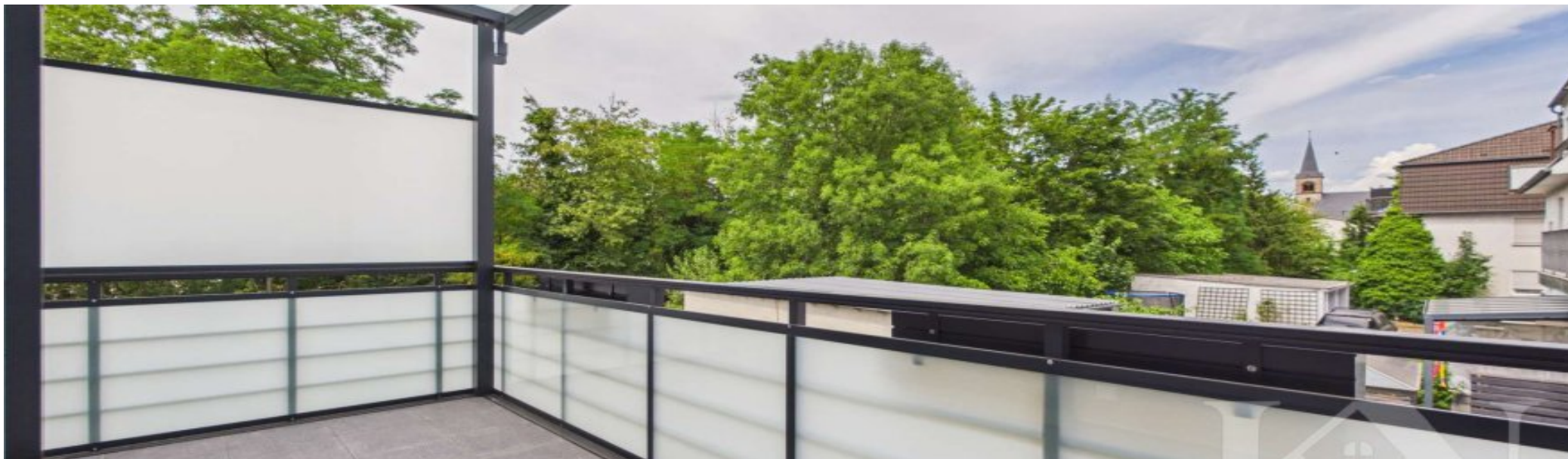
Lage

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

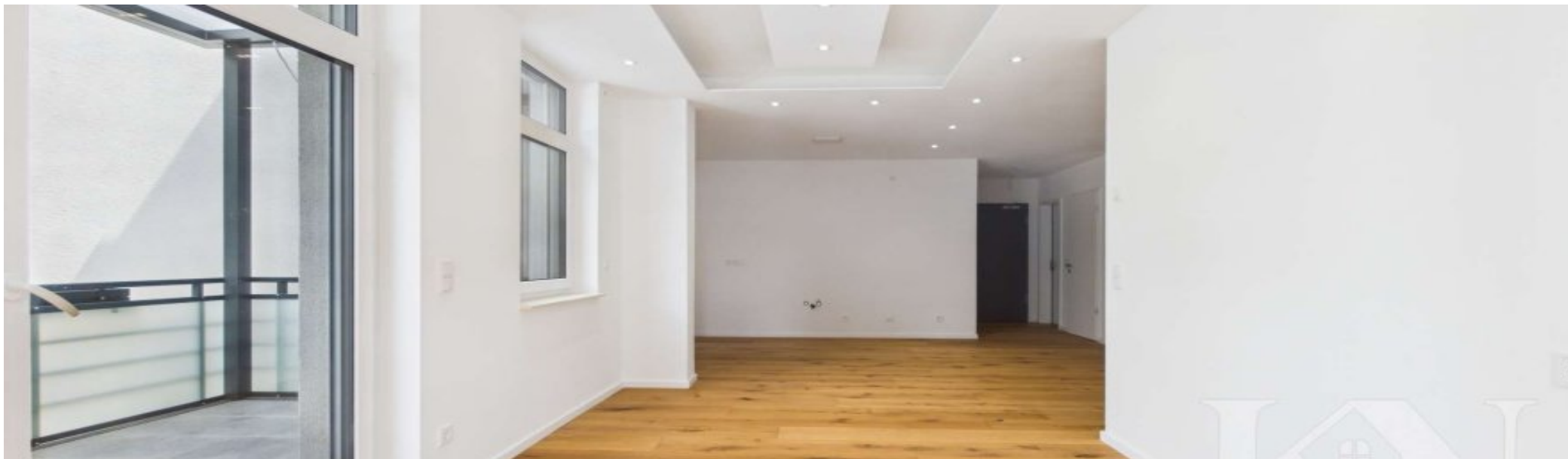
Fenster:

- 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



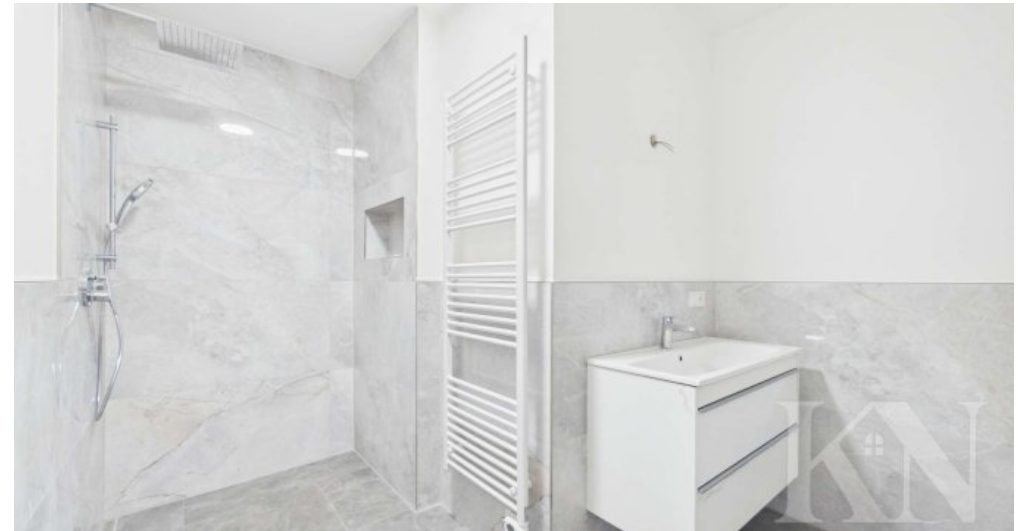
Schlafzimmer



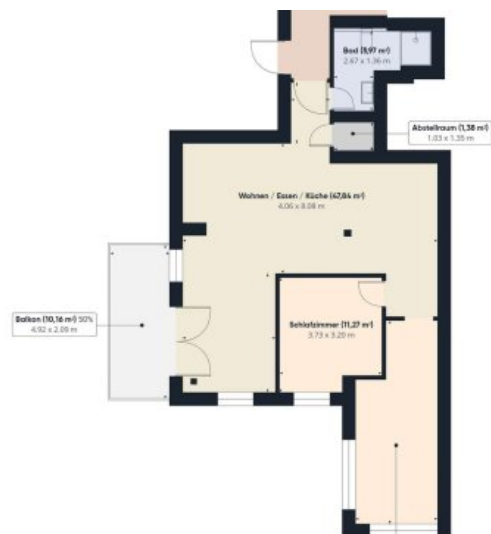
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Grundriss



Außenansicht



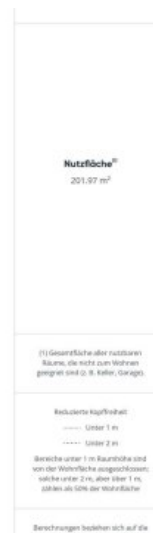
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Wohnfläche*
422.94 m²

(*) ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise eingeschlossen werden (100 %, 50 %, 25 %, ...)

Berechnungen beziehen sich auf die

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>