

Bezugsfrei ab 1. Januar 2027 - 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Saarbrücken - Heidenkopferdell

Preise & Kosten

Kaltmiete	950 €
Freiplätze	1
Kaution Freitext	1.900 €



Objektbeschreibung

Diese helle und attraktiv geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Gartengeschoß eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich sieben Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage, umgeben von viel Grün. Dank der Hanglage verfügt die Wohnung über helle, gut belichtete Räume mit Fenstern in allen Wohnbereichen. Der großzügige Balkon bietet einen schönen Blick ins Grüne. Die naturnahe Umgebung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die Infrastruktur des täglichen Bedarfs.

Die Wohnung wurde im Jahr 2023 hochwertig und zeitgemäß modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Freundliche, lichtdurchflutete Räume und eine moderne Ausstattung schaffen ein attraktives Wohnambiente. Die hochwertige Einbauküche befindet sich im Eigentum des Vermieters und ist bereits Bestandteil der Ausstattung. Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer verfügt über eine großzügige Walk-in-Dusche und unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	73 m²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	01.01.2027



Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen, der Wohnung zugeordneten Kellerraum, der viel zusätzliche Lager- und Abstellfläche bietet.
 Für Ihren Pkw steht ein eigener Stellplatz direkt vor dem Haus zur Verfügung.
 Die Wohnung ist zum 01.01.2027 bezugsfrei. Die Wohnung soll zunächst für einen Zeitraum von einem Jahr vermietet werden. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses über diesen Zeitraum hinaus kann gegebenenfalls in Abstimmung mit dem Vermieter vereinbart werden.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Kunststoff
heizungsart	Fernheizung
befuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Freiplatz



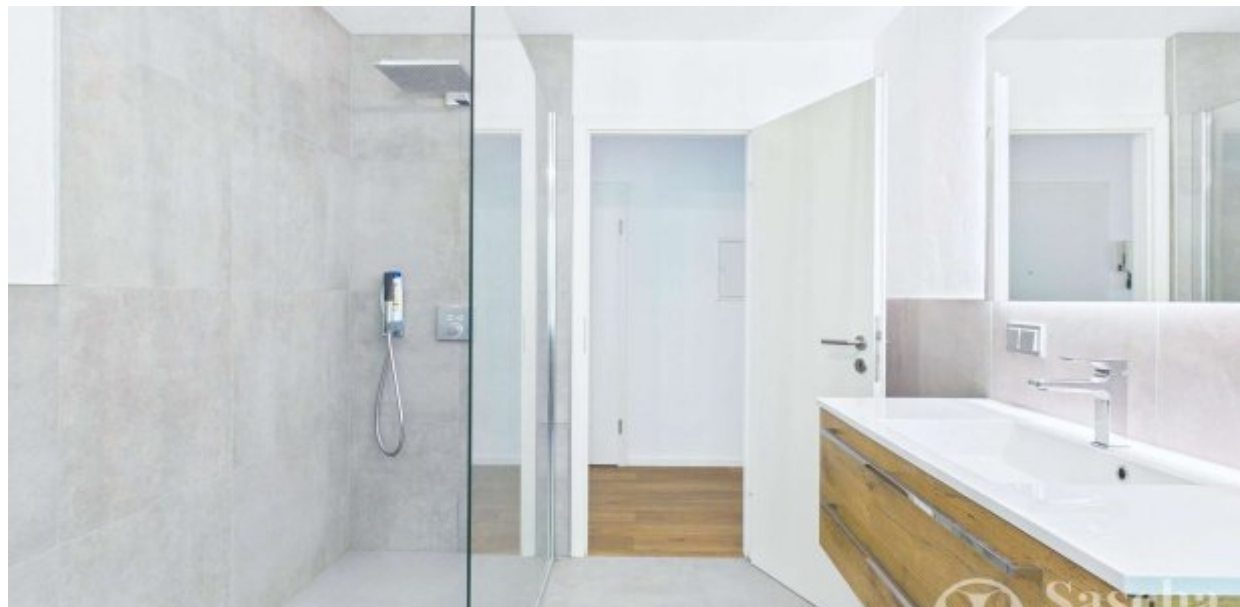
Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Saarbrücken im beliebten Wohngebiet Heidenkopferdell. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Umgebung und die zugleich gute Anbindung an die Saarbrücker Innenstadt aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegenen Autobahnen unterstreichen die Attraktivität des Standorts. Darüber hinaus bieten die umliegenden Grün- und Naherholungsflächen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- Waldgebiet – ca. 0,2 km
- Bushaltestelle – ca. 0,6 km
- Restaurant – ca. 1,1 km
- Zoo Saarbrücken – ca. 1,3 km
- Fitnessstudio – ca. 1,3 km
- Freibad – ca. 1,5 km
- Bahnhof – ca. 1,5 km
- Einkaufszentrum – ca. 1,7 km
- Am Staden – ca.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	07.11.2028
Energieverbrauchskennwert	98kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	08.11.2018
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Fernwärme



Johanner Markt – ca. 3,9 km

Verkehrsanbindung:

- Autobahn A620 – ca. 2,8 km
- Hauptbahnhof Saarbrücken - ca. 4,5 km
- Flughafen Saarbrücken – ca. 11,7 km

Umliegende Einrichtungen:

- Saarländischer Rundfunk – ca. 3,1 km
- Klinikum Saarbrücken – ca. 5,1 km
- Universität des Saarlandes – ca. 5,6 km
- CISP Helmholz-Zentrum – ca. 7,4 km.



Ausstattung

Gebäude:

- Massivbauweise
- Wohneinheiten: 7
- Heizung: Fernwärme (1993)
- Keller mit Waschküche, Trockenraum und Fahrradraum

Ausstattung der Wohnung:

- Fußböden: Vinylboden, Bad gefliest
- Wände: Tapete, Anstrich, Bad gefliest
- Fenster: Kunststoff, isolierverglast (1993), manuelle Rollläden
- Innentüren: Holz
- großzügiger Kellerraum
- Stellplatz direkt vor dem Haus.



Sonstiges

Haftungsausschluss:

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, wurden diese vom Makler nicht eigenständig auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität überprüft.

Eine eigene Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die angegebenen Flächen sowie die dargestellten Grundrisse beruhen auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) dar. Sämtliche Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben.

Angaben zum Energieausweis, zu Heizungsanlagen sowie zur technischen Gebäudeausstattung beruhen auf den Angaben des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen und wurden vom Makler nicht technisch oder sachverständig überprüft.

Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen ausschließlich der Veranschaulichung und ersetzen keine persönliche Besichtigung.



Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie wieder. Soweit Modernisierungs-, Renovierungs- oder Umbauvarianten dargestellt werden, handelt es sich ausschließlich um unverbindliche Visualisierungen. Eine Prüfung der technischen, statischen oder baurechtlichen Umsetzbarkeit wurde durch den Makler nicht vorgenommen.

Eine Einsichtnahme in Bauakten oder sonstige öffentlich-rechtliche Unterlagen erfolgte nicht, sofern dies nicht ausdrücklich angegeben ist. Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft.

Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt.

→ **Posteingang/Spam-Ordner prüfen**

→ **Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten**



Dieses Exposé ersetzt nicht die eigenverantwortliche Prüfung der Immobilie und der für die Kaufentscheidung maßgeblichen Unterlagen. Bekannt gewordene unrichtige Angaben werden unverzüglich berichtigt. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten..

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale
Webseite

068949122060
www.sold.de