Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

# Wohnen mit Weitblick – großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Saarbrücken!

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufer-Provision | Ja |
| Käufercourtage | 2,85% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt. |
| Courtage | Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. |
| Kaufpreis | 149.000 € |



## Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
- Attraktive Wohnlage
- Ca. 67,34 m² Wohnfläche mit großzügigem 2-Zimmer-Grundriss
- Ca. 7,95 m² großer Balkon mit schönem Ausblick
- Großzügiger Wohnbereich
- Separate Küche und Tageslichtbad mit Badewanne

Die attraktiv gelegene Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 67,34 m² befindet sich in der mittleren Etage eines Mehrfamilienhauses in gefragter Saarbrücker Wohnlage. Der großzügige Grundriss, der Balkon und die angenehm hellen Räume machen die Wohnung zu einem interessanten Zuhause für Singles oder Paare und zugleich zu einer attraktiven Option für Kapitalanleger.
Bereits der großzügige Eingangsbereich mit ca. 11,29 m² sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und verbindet die einzelnen Bereiche der Wohnung miteinander. Mit ca. 26,68 m² bildet das Wohnzimmer den Mittelpunkt der Wohnung und bietet viel Platz für einen kombinierten Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und geben den Blick in das grüne Umfeld frei.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 67,34 m² |
| Anzahl Zimmer | 2 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Größe Balkon/Terrasse | 7,95 m² |
| Anzahl Balkone | 1 |
| Verfügbar ab | Ende Oktober |

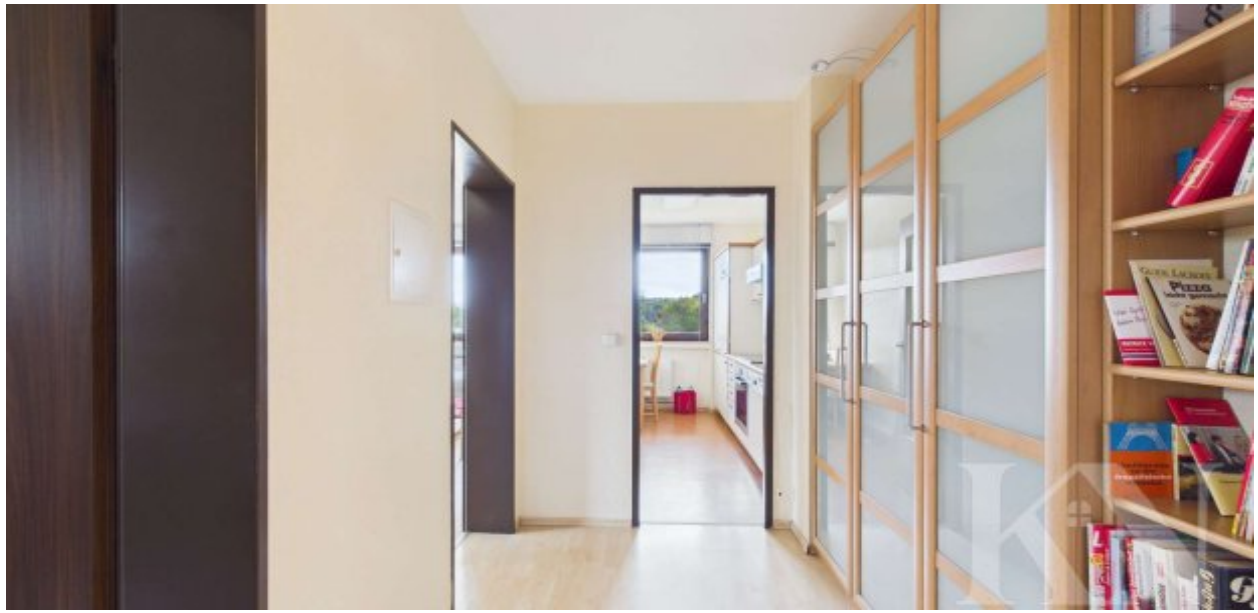


7,95 m² großen Balkon. Dieser erweitert den Wohnbereich um einen schönen Außenbereich und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit. Durch die erhöhte Lage eröffnet sich von hier ein angenehmer Ausblick über die Umgebung.
Die separate Küche bietet eine praktische Raumaufteilung sowie Platz für eine kleine Sitzmöglichkeit.
Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig dimensioniert und lässt sich komfortabel mit Bett, Kleiderschrank und weiteren Möbeln gestalten.
Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad, das mit einer Badewanne ausgestattet ist.
Aufteilung der Wohnung:
- Eingangsbereich / Flur
- Großzügiges Wohnzimmer
- Separate Küche
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Balkon

Mit ihrer Wohnfläche, der großzügigen Raumaufteilung und dem Balkon verbindet die Wohnung ein angenehmes Platzangebot mit einer gefragten Wohnlage. Sie eignet sich damit gleichermaßen für Eigennutzer, die eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung suchen, sowie für Kapitalanleger.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Ausstattungsqualität | Standard |
| Bad | Wanne, Fenster |
| heizungsart | Fernheizung |
| befeuerung | Fernwärme |



## Lage

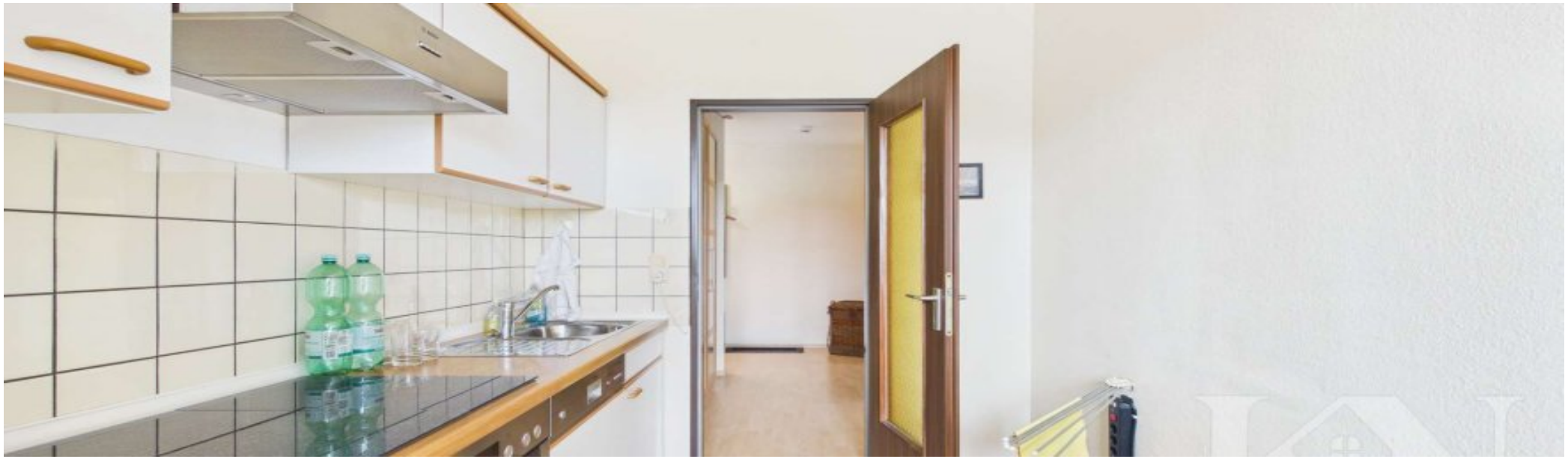
Die Immobilie befindet sich in Saarbrücken-Eschberg, einem etablierten und überwiegend wohnlich geprägten Stadtteil im Stadtbezirk Mitte. Der Eschberg wurde als aufgelockertes Wohngebiet mit viel Grün konzipiert und verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen in die Saarbrücker Innenstadt.
Für den täglichen Bedarf stehen direkt auf dem Eschberg verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, ein Lebensmitteldiscounter, Apotheken, Arztpraxen, Physiotherapie sowie weitere Dienstleistungs- und Gastronomieangebote zur Verfügung. Ergänzend bietet das nahegelegene Umfeld weitere umfangreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten.
Die Verkehrsanbindung ist insbesondere für Berufspendler attraktiv. Der Eschberg verfügt über eine direkte Busanbindung in Richtung Saarbrücker Innenstadt und ist gut in das städtische Verkehrsnetz eingebunden. Auch mit dem Pkw sind die Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile schnell erreichbar.
Auch für Familien bietet der Stadtteil gute Voraussetzungen.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Verbrauch |
| Gültig bis | 18.11.2028 |
| Energieverbrauchskennwert | 120.5kWh/m²a |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 19.11.2018 |
| Energieeffizenzklasse | D |
| Primärenergieträger | Fernwärme |



Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Der Eschberg ist von zahlreichen Grün- und Waldflächen geprägt. Spazier- und Wanderwege führen unter anderem in Richtung Römerbrünnchen und Schwarzenbergturm. Auch der Saarbrücker Zoo befindet sich direkt am Eschberg, das Schwarzenbergbad liegt ebenfalls in der näheren Umgebung.
Saarbrücken-Eschberg verbindet damit eine gute Infrastruktur, kurze Wege in die Innenstadt und ein grünes Wohnumfeld – eine attraktive Kombination für Familien, Paare und Berufspendler..



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.
Elektrik: Leitungen vermutlich größtenteils aus dem Baujahr, Unterverteilung und zusätzlich Sicherungen aus 2008
Heizung: Fernwärmeheizung, Heizkörper in der Wohnung aus 2009
Fenster: Die Rahmen der Fenster noch aus dem Baujahr, Verglasung wurde vermutlich 1995 ausgetauscht
Bad: Aus dem Baujahr
Dach: Ein Teil der Dachflächen wurde 2024/2025 saniert; die entsprechenden Arbeiten wurden 2025 abgeschlossen. Weitere Dachbereiche befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand noch im älteren Zustand. Die Instandhaltung wird gemeinschaftlich über die Hausverwaltung bzw. die hierfür vorgesehenen Rücklagen organisiert.
Wasserleitungen: Aus dem Baujahr
Sonstiges: Laminatboden im Wohnzimmer aus 2007, Bodenbelag im Schlafzimmer aus 2018.



## Sonstiges

.



Badezimmer



Balkon



Balkon



Aussicht Balkon



Keller



Eingang



Außenansicht

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

| | |
|---|---|
| Zentrale | 068069140780 |
| E-Mail | anna.kessel@kessel-naumann.de |
| Webseite | https://kessel-naumann.de |