

## Erstklassige Dachgeschosswohnung direkt am Staden

### Preise & Kosten

Nettokaltmiete	1.250 €
Nebenkosten	220 €
Heizkosten	80 €
Kaution	2.500 €



### Objektbeschreibung

Diese riesige und herrschaftliche Wohnung befindet sich in einem 8-Familienhaus in dem besonders nachgefragten und familienfreundlichen Wohngebiet "Staden". Das Mehrfamilienhaus wurde in dem Jahr 1922 speziell für Direktorenfamilien erbaut. Durch die in etwa gleichgroßen Wohneinheiten, die sich in diesem Haus befinden und die daraus resultierenden Miethöhen, kann man von einem gehobenem Niveau ausgehen, dass Sie hier vorfinden werden. Herzlich Willkommen! Unter vielen verschiedenen Vorzügen bietet das Objekt unter anderem ein riesiger Garten und auch eine große Terrasse, der von der Allgemeinheit genutzt werden darf. Ihre Kinder werden sich hier sicherlich sehr wohlfühlen, vielleicht werden auch Sie Ihre geheimen Kinderträume im Garten wieder entdecken. Sie können sich auch bei einer Tasse Kaffee in dem gemütlichen großen und uneinsehbaren Garten, der mehr als genügend Platz bietet, entspannen oder mit Freunden bei einem gemütlichen Grillabend in den Abendstunden den Tag langsam abschließen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	138 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Alt-/Neubau	Altbau



auch Ihren Kindern den Aufenthalt direkt unter der Sonne von Saarbrücken. Im hinteren Teil der großen überdachten Terrasse ist genügend Platz um einen Sandkasten, Bobbycar's o. ä. unterzustellen. Das Objekt besticht unter anderem durch die familienfreundliche und sehr praktikable Unterbringung von Kinderwagen und Fahrrädern die ebenerdig ohne Stufe durch die Garage direkt in den eigens davon vorhandenen Fahrradraum, in dem die Fahrräder trocken und warm untergestellt werden können. Zu der Wohnung gehört ebenfalls ein eigens abzuschließender Kellerraum, der besonders trocken und warm gelegen ist. Der sehr repräsentative und erste Eindruck wenn sie in das Haus kommen, ist der einmalig schön gestaltete Treppenaufgang, der durch eine Windfangtür mit dem Treppenhaus verbunden ist. Bei dem Treppenhaus selber handelt es sich um ein Steintreppenhaus, das zusätzlich mit dicken Eichendielen verkleidet ist, sodass das besonders großzügige und gediegene Flair der guten alten Zeit sich über das Treppenhaus bis hin zur Wohnung in Ihr Wohlbefinden mit einbringen wird.

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja



Das gesamte Objekt wird beheizt mit einem ganz aktuellen und modernen Fernwärmezugang an das Saarbrücker Kraftwerk, das für ein besonders kostengünstiges bzw. sehr genaues Heizen und dadurch den Umgang mit den Energieressourcen bewirkt. Wie bei unseren Objekten so oft, ist auch diese Wohnung bzw. dieses Objekt in einem nahezu perfekten Zustand und somit sofort bezugsfertig. Unter [www.Weilhammer-Immobilien.de](http://www.Weilhammer-Immobilien.de) finden Sie weitere besondere Angebote! Für eine Besichtigung freuen wir uns auf Ihren Anruf unter 0681 - 9 38 58 68.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	08.10.2028
Energieverbrauchskennwert	96kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1922,2023
Ausstelldatum	09.10.2018
Primärenergieträger	Fernwärme



## Lage

Diese schicke Wohnung liegt im Herzen der Landes- und Universitätshauptstadt Saarbrücken, in einer sehr ruhigen Seitenstr. Nur unweit des Saarbrücker "Stadens". Aller beste Lage von Saarbrücken. In dieser familienfreundlichen Umgebung können Familien, ob mit oder ohne Kinder, alle Vorzüge auskosten die diese Lage mit sich bringt. Außerordentlich beeindruckend ist die kulturelle Seite, denn das Saarbrücker Kunst Museum mit der Musikhochschule und dem historischen Staatstheater befinden sich gleich um die Ecke. Lassen sie sich von den zahlreich vorhanden und besonders Einzigartigen, liebenswerten und unverwechselbaren Bauwerken aus der Barock- und Jugendstilzeit verzaubern. Der Stadtteil besticht durch Bauwerke, die der Stadt einen ganz besonderen Flair verleihen. Das restaurierte Schloss mit den einzigartigen freigelegten Kasematten, die in nur ca. acht Gehminuten zu erreichen sind, beweisen sich als große Sehenswürdigkeiten und versetzt mit Sicherheit alle ins Staunen.



50 Meter) des sehr beliebten Saarbrücker-Stadens an dem Sie gerade in den Sommermonaten den umschmeichelten Charme Saarbrückens spüren. Mit Blick auf das Schloss können sie im beliebtesten Biergarten Saarbrückens wunderschöne Sonnenuntergänge genießen. Zahlreiche Liegewiesen entlang des Stadens laden zum Picknick oder zum Sonnenbaden ein wie z. B. ein kleines Highlight! Potato Island. Auf Potato Island/ also auf der Kartoffelinsel haben Sie den ganzen Sommer über das Gefühl in Urlaub zu sein. Besonders für Familien bietet diese Umgebung viele Möglichkeiten. Natürlich ist für die Bildung von Groß und Klein gesorgt, das Otto-Hahn Gymnasium, das Deutsch-Französische-Gymnasium, das Elite Sport-Gymnasium Rotenbühl und das Willi-Graf-Gymnasium oder die Realschule, sowie auch die erweiterte Realschule Bruchwiese sind alle mit einem kleinen Fußweg (ca. 5 bis 10 Minuten) zu erreichen. Selbstverständlich befinden sich auch eine große Anzahl von Kindertagesstätten und Grundschulen in fußläufiger Umgebung.



Auch Apotheken, diverse Ärzte, Banken usw. werden Sie in unmittelbarer Umgebung finden. Auch das benachbarte Frankreich erreichen Sie in nur ca. 10 Minuten besonders bequem mit der Saarbahn und können sich von der französischen Kultur verzaubern lassen.  
Unter [www.Weilhammer-Immobilien.de](http://www.Weilhammer-Immobilien.de) finden Sie weitere besondere Angebote!  
Wir verkaufen oder vermieten auch Ihre Immobilie erfolgreich. Wir garantieren eine seriöse und professionelle Abwicklung. Rufen Sie uns an 0681 - 9 38 58 68 und informieren Sie sich!  
Für eine Besichtigung freuen wir uns auf Ihren Anruf unter 0681 - 9 38 58 68..



## Ausstattung



## Sonstiges

Baujahr: 1922

Energie mit Warmwasser: Nein

Energiekennwert: 96 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Befuerung/Energieträger: Fernwärme

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Heizungsart: Zentralheizung

Saarbrücken:

Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist das Oberzentrum des Saarlandes und eines der Zentren der Saar-Lor-Lux-Region. Saarbrücken mit seinen über 180 000 Einwohnern ist das wirtschaftliche Herz des eine Million Menschen umfassenden, grenzenlosen Ballungsraumes zwischen den zwei größten Volkswirtschaften der EU. Saarbrücken ist ein bedeutender Hochschul- und Forschungsstandort und die Kulturhauptstadt des Saarlandes. Die überschaubare Metropole im Saarland bietet aber auch Lebensqualität mit Gastronomie, Natur und Erholung in einem reizvollen Umland und das ganz spezielle saarländische Flair -die Kunst, in der französischsten Stadt Deutschlands, die schönen Seiten des Lebens zu genießen.

Die Landeshauptstadt des Saarlandes kann auf eine interessante und wechselhafte über 1000-jährige Geschichte zurückblicken.



Johann und dem industriell geprägten Malstatt/Burbach. Barockbaumeister Friedrich Joachim Stengel hat wie kein anderer das heutige Stadtbild geprägt. Die drei schönsten Plätze Saarbrückens-Schlossplatz, Ludwigsplatz und St. Johanner Markt- sind die Eckpunkten der Stengelschen Stadtanlage. Gegenüber der barocken Schlossanlage hat das Bürgerturm der Gründerzeit seine architektonischen Spuren hinterlassen. Besonders eindrucksvoll ist das neugotische, von Georg von Hauberrisser erbaute Rathaus St. Johann, mit seinem über 50 Meter hohem Turm.

Saarbrücken ist der Wirtschaftsstandort der Region. Große Industrieunternehmen und Dienstleister haben hier ihren Sitz, die ihren Erfolg auf traditionell gut ausgebildete und flexible Arbeitnehmer stützen können. Die kurzen Wege zu den Entscheidungsträgern im Rathaus und den Landesbehörden sind ein klarer Standortvorteil. Durch konsequente Ansiedlung wachsen neue Start-ups der Technologie-Branche im Umfeld der exzellenten Hochschulinstitute und Forschungseinrichtungen der Stadt.

Die Zahl der IT-Firmen in der Landeshauptstadt wächst beständig, hinzukommen neue Schwerpunkte in der Nano- und Biotechnologie.

Die Region Saarbrücken hat die Grenze längst überwunden und ist zu einem gemeinsamen Großraum zusammengewachsen, bei dem die Menschen selbstverständlich Angebote in beiden Ländern nutzen, sei es beim Einkauf, der Arbeitsstelle oder der Kultur. Mit einem leistungsfähigen City-nahen Flughafen, Autobahnanschlüssen in allen Richtungen sowie der Bahnverbindung nach Frankfurt und Paris, ist Saarbrücken schnell erreichbar, seit Mitte 2007 in weniger als zwei Stunden. In der Stadt mit gut ausgebauten Straßen und hervorragendem ÖPNV-System, das grenzüberschreitend verkehrt, gibt es immer ein Vorankommen.

Saarbrücken ist auch eine lebendige Kulturstadt. Die spätmittelalterliche Regentin Elisabeth von Nassau-Saarbrücken schuf hier mit der Nachdichtung französischer Heldengedichte die ersten deutschen Prosaromane. Heute bieten das renommierte saarländische Staatstheater Opern, Schauspiel und Ballett der Spitzenklasse an, Moderne Kunst ist im Saarland Museum zu sehen.

Jährliche Anziehungspunkte sind das bedeutendste "Film Festival" für den deutschsprachigen Regienachwuchs, der "Max Ophüls Preis", sowie das einzige Film-Festival für Bühnenkunst, die "Perspectives". Diese sind das einzige deutsch-französische Festival der Bühnenkunst. Das Festival präsentiert zeitgenössische deutsche und französische Aufführungen von hohem Rang in den Bereichen Theater, Tanz, Straßentheater, Zirkus und aktueller Musik. Dabei ist es geprägt, von der Hinwendung zum Publikum und der Verankerung in der Stadt.

Die deutschlandweit größte Veranstaltung rund um die Themen Wasser und Wassersport ist das Saarspektakel. Ein buntes Programm mit Wettbewerben, Aktionen und Attraktionen sorgt für jede Menge Spaß! Das Spektakel präsentiert zwei Tage lang in spektakulärer Weise unter anderem neben Jetboot-Meisterschaften, Einsatzübungen der Wasserschutzpolizei, Shanty-Chöre und Schnupper-Tauchkurse sowie spezielle Kinder-Veranstaltungen. Schon lange ist das Saarspektakel weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt und lockt mehr als 320.

Ein weiteres Fest in Saarbrücken, das jährlich stattfindet ist das "Altstadtfest" im Herzen Saarbrückens; ein Kulturfest für alle Sinne. Es gibt drei Spielstätten: der Staatstheater, die Stadtgalerie und die Rockwiese.

Saarbrücken lockt als Einkaufstadt jeden Tag Kunden aus dem Saarland, Lothringen, der Pfalz und Luxemburg in die City. Hier lässt es sich in über 200 Fachgeschäften in der modernen Fußgängerzone, die Sie ganz einfach mit Saarbahn, Bus oder ganz mit Auto, das sie in den nah gelegenen Parkhäusern parken können, erreichen. Oder Sie können rund um den St. Johanner Markt in den historischen, malerischen Gassen herrlich shoppen. In der Nähe des Bahnhofs ist unter Einbindung der ehemaligen preußischen Bergwerksdirektion ein neues Einkaufszentrum, die "Europagalerie" entstanden. Bei gutem Wetter pulsiert hie das Saarbrücker Leben unter freiem Himmel, in kleinen Bistros, Kneipen oder unzähligen Restaurants. Besonders "der Markt" mit seinen Cafés ist bei Sonnenschein der Treffpunkt der ganzen Region.

Johanner Markt ist ein muss, um Saarbrücken richtig kennen zu lernen. Ein wöchentlicher Markt findet hier statt. Urige Kneipen, französisch angehauchte Restaurants, gemütliche Cafés und tolle Boutiquen machen den Bummel perfekt. In verträumten Gässchen wie zum Beispiel die Fröschengasse findet man so manch traditionellen Handwerksbetrieb oder niedliche Pensionen für Romantiker. Bereits 1978 wurde der schöne Altstadtbereich zur Fußgängerzone erklärt. Besonders imposant ist der Marktbrunnen im Barockstil. Auch dieses Saarbrückerdenkmal wurde von dem Baumeister Stengel entworfen.

Die Berliner Promenade ist heute eine Einkaufsmeile in Saarbrücken. Sie wurde 1960 gebaut und wird in den kommenden Jahren im Zuge der Stadt am Fluss Umbaumaßnahmen neu gestaltet. So wird die Berliner Promenade für viele ein Ort zum Entspannen. Die Berliner Promenade ist ein Teilprojekt von "Stadtmitte am Fluss". Es soll eine belebte Flaniermeile am Fluss mit urbanem Charakter entstehen. Zu diesem Projekt gehört auch die Autobahn.

Diese urbanen Qualitäten sind in Saarbrücken nur einen Steinwurf entfernt von der Natur. Das grüne Saarufer und der Bürgerpark laden mitten in der Stadt zum Ausruhen ein. Der Ludwigspark, eine untergegangene spätbarocke Sommerresidenz, lädt zur Spurensuche vergangener Lustbarkeiten ein. In wenigen Minuten erreicht fast jeder Bewohner zu Fuß den Wald, denn mit einem Waldanteil von 65 Prozent ist Saarbrücken eine der grünsten Großstädte Deutschlands. Umgeben ist die Stadt zudem von idyllischen Weihern, Feldern und Wiesen.

Unter [www.Weilhammer-Immobilien.de](http://www.Weilhammer-Immobilien.de) finden Sie weitere besondere Angebote!  
Für eine Besichtigung freuen wir uns auf Ihren Anruf unter 0681 - 9 38 58 68..

## Anbieter

Weilhammer - Immobilien e. K.  
Heuduckstr. 63  
66117 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681- 9 38 58 68  
[bernd.weilhammer@weilhammer-immobilien.de](mailto:bernd.weilhammer@weilhammer-immobilien.de)  
[www.Weilhammer-Immobilien.de](http://www.Weilhammer-Immobilien.de)