

GEPFLEGTE 2 ZKB MIETWOHNUNG MIT EINBAUKÜCHE, BALKON UND GARAGE IN DUDWEILER - SOFORT FREI

Preise & Kosten

Kaltmiete	600 €
Warmmiete	860 €
Nebenkosten	260 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Anzahl Freiplatz	1
Kautionsfreitext	1.200 €



Objektbeschreibung

AUFTEILUNG DER WOHNUNG (IM 1. OBERGESCHOSS):

Diese charmante Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch einen herrlichen Blick ins Grüne, der zum Entspannen einlädt.

Ausstattung:

- Helle und freundliche Wohnräume
- Gemütliches Schlafzimmer
- Kochküche
- Modernes Badezimmer mit begehbare Dusche
- Balkon, ideal für entspannte Stunden im Freien
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Garage (mit elektrischem Tor) sowie ein Stellplatz (vor der Garage) direkt am Haus.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	55,81 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	sofort frei
Nichtraucher	Ja



Lage

Diese Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet im Stadtteil Dudweiler, einem der charmantesten Stadtteile von Saarbrücken. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen ins Stadtzentrum von Saarbrücken sowie zu anderen Stadtteilen. Auch die Autobahn A1 ist schnell erreichbar, was eine unkomplizierte Anreise in die umliegenden Städte und Regionen ermöglicht.

Die Umgebung von Dudweiler zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Zahlreiche Grünflächen und Parks laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Die nahegelegenen Wälder bieten zudem vielfältige Möglichkeiten für Wanderungen und Erholung in der Natur.

Insgesamt bietet dies Immobilie eine ideale Lage für alle, die ein ruhiges Zuhause in einer lebendigen und gut angebundenen Umgebung suchen.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Boden	Stein, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz



Ausstattung

- Das Badezimmer wurde 2023 von einer Fachfirma saniert.
- Die Einbauküche (außer Gefrierschrank) ist vorhanden und geht auf den neuen Mieter über.
- in 2025 wurden weiße Türen eingebaut.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	24.07.2028
Endenergiebedarf	152
Ausstelldatum	24.07.2018
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



Sonstiges

MIETE + NEBENKOSTEN:

Die Miete (600 Euro/Monat) wird zzgl. Nebenkosten (260 Euro/Monat bei 1 Person) an den Vermieter gezahlt.

In den Nebenkosten ist enthalten, u.a. Heizung, Wasser, Müll, Hausmeister, Hausreinigung, Versicherung etc. Die Kosten für Telefon/Internet rechnet jeder Mieter sep. mit dem Versorger bzw. Anbieter ab.

VORGABE DES VERMIETERS AN DEN NEUEN MIETER:

- fester Arbeitsvertrag des neuen Mieters bzw. Bürge bei Studenten
- keine negativen Schufaeinträge
- keine Haustiere
- Mindestmietdauer beträgt 12 Monate

Aufgrund der zahlreichen Anfragen müssen wir eine Vorabauswahl treffen. Wir bitten Sie um Ausdruck und Übersendung der vollständig ausgefüllten Selbstauskunft.

Download als PDF Dokument unter www.immobilien-raue.de - Service - Downloads - Selbstauskunft für Mietinteressenten bzw. auch hier:

<https://www.>



[de/media/files/Anleitung-zur-Mieterselbstauskunft.pdf](#)
(bitte diese Zeile in ein neues Browserfenster kopieren)



Diele



Wohn- Esszimmer



Kochküche



Bad



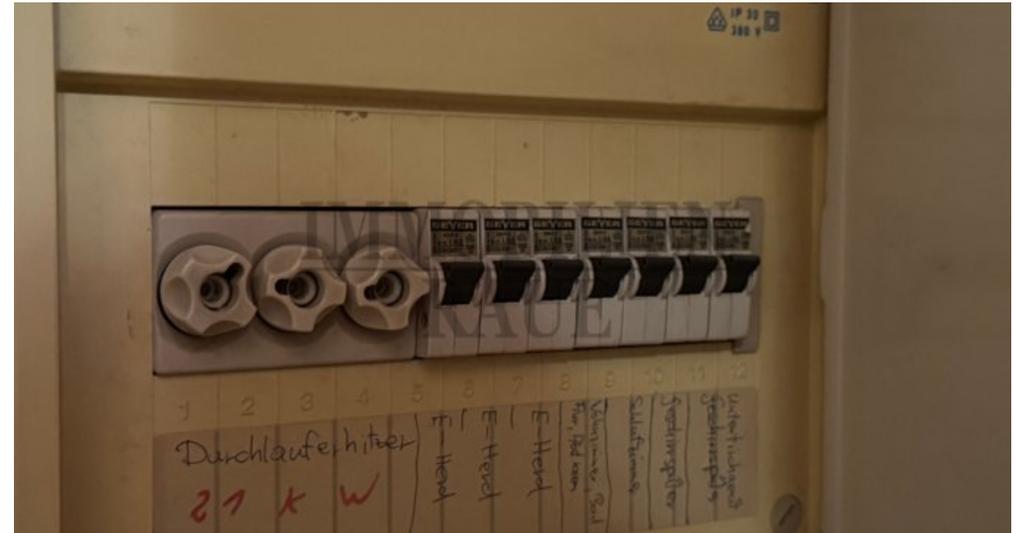
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon



Sicherungskasten in der Wohnung



Kellerraum



Wasseruhren



Trockenraum



Flur im Keller



Kellerraum



Garage



Ansprechpartner Ralph Raue (1)



Mitglied im IVD

Anbieter

Immobilien Wolfgang Raue (Ehrenmitglied im IVD)
Bahnhofstr. 24
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale

06897-2010

Fax

06897-3285

E-Mail

ralphraue@immobilien-raue.de

Webseite

www.immobilien-raue.de