

## Modern renovierte 4-ZKB mit Balkon + Garage in St. Arnual / Winterberg

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	249.000 €
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Anwesen als Terrassenhausanlage mit 2 Gebäudeteilen konzipiert.

Durch die intelligente Aufteilung der Liegenschaft mit jeweils nur 2 (gegenüberliegenden) Wohnungen pro Etage sind Ruhe und Privatsphäre garantiert.

Ebenso besteht die Möglichkeit, die Wohnung über den Eingang des Gebäudeteils in der Petersbergstraße oder alternativ über die Birkenstraße zu erreichen. In beiden Straßen gibt es kostenlose Parkmöglichkeiten, aber die angebotene Wohnung verfügt zudem über eine eigene Garage in der Petersbergstraße.

Ein Personenaufzug ist ebenfalls vorhanden. Dieser hält auf den Zwischenebenen und die Wohnung ist leicht erreichbar.

Die Immobilie ist bei Verkauf bereits leerstehend und damit zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung und Nutzung als Anlageobjekt verfügbar.

Von den aktuellen Eigentümern nach deren Einzug modern und hochwertig renoviert, bietet diese Einheit auf rund 100 m<sup>2</sup> viel Raum für den anspruchsvollen Single oder eine kleine Familie.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	96 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	Sofort



Die Küche ist hell und verfügt auch über eine Verbindungstür zum großen Wohn- und Essbereich mit dem Zugang zum rund 13 m<sup>2</sup> großen, gut ausgerichteten (Südwest) Balkon. 3 weitere einzelne Räume können wahlweise als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden. Das Bad wurde ebenso wie das Gäste-WC vor wenigen Jahren renoviert und zeitgemäß gefliest und ausgestattet.

Alle Fenster, Rolllädenkästen und das Türelement im Wohnbereich wurden 2018 und 2023 erneuert. Verbunden mit der großen abgeschlossenen Garage im Sondereigentum mit eigenem Grundbuchblatt fehlt es bei diesem Angebot wirklich an nichts.

Gerne zeigen wir Ihnen diese Immobilie bei einem gemeinsamen Besichtigungstermin. Bitte kontaktieren Sie uns bei Interesse mit der Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Aufzug	Personenaufzug
Kabel / Sat- TV	Ja



## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in St. Arnual, eingebettet in ein sehr gepflegtes und gut situiertes Wohnumfeld, in bevorzugter Höhenlage auf dem Winterberg. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die Ostspange mit den Auffahrten zur A6 und zur A620 oder Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Ortskern von St. Arnual mit dem historischen Marktplatz und der nahe gelegene Tabaksweiher, verbunden mit dem Naherholungsgebiet "Im Almet" garantieren eine hohe Wohn- und Lebensqualität und machen St. Arnual zu Recht zu einem der bevorzugten Stadtteile der saarländischen Landeshauptstadt..



## Ausstattung

Gepflegte Terrassenhausanlage  
Bevorzugte Wohnlage auf dem Winterberg  
Nur 2 Wohnungen pro Etage  
Erschlossen über Birken- und Petersbergstraße  
Hauswirtschaftsraum integriert in der Wohnung  
Sonniger großer Balkon (Südwest-Ausrichtung)  
Abgeschlossene Garage (Sondereigentum) in der Petersbergstraße  
Renovierte Einheit mit erneuerten Bädern und Fenstern  
Pflegerleichte Böden mit Fliesen und Parkett  
Einbauküche vorhanden.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
  - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
  - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
  - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





Kinderzimmer



Elternzimmer



Arbeitszimmer



Bad



Badewanne



Eingang Birkenstraße



Hausflur



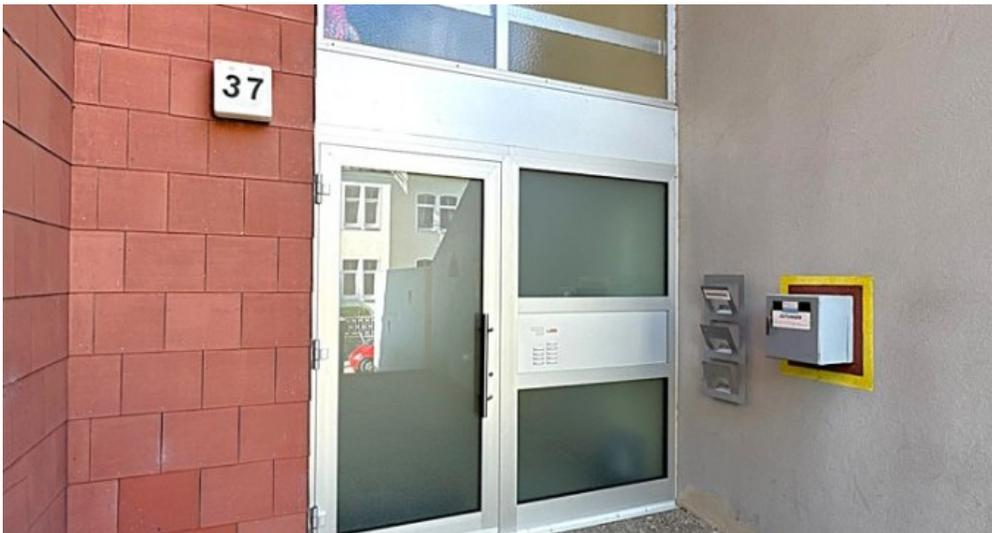
Personenaufzug



Garage



Ansicht Petersbergstraße



Zugang Petersbergstraße



Treppenhaus mit Aufzug



## Adresse

Birkenstraße 25  
66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale

E-Mail

Webseite

0681 - 855 486

[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)

<https://www.eichenlaub-dumont.de>