Top 2-Zimmer-Wohnung in Saarbrücken-Dudweiler – Uni-Nähe, Balkon & Kapitalanlage

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	90.000 €
Hausgeld	246 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	390 €
IST Periode	Monat



Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 62 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Hochhauses in Dudweiler-Süd. Das im Jahr 1974 errichtete Gebäude umfasst insgesamt 42 Wohneinheiten auf acht Etagen und überzeugt durch seine kontinuierliche Instandhaltung sowie eine solide Eigentümergemeinschaft. Mit einem Aufzug, einer effizienten Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2014 und laufenden Modernisierungen präsentiert sich das Haus in einem sehr ordentlichen Gesamtzustand.
Die Wohnung selbst besticht durch eine gelungene Raumaufteilung: Vom Eingangsbereich gelangen Sie in die helle Diele, von der aus alle Räume separat erreichbar sind. Das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bildet das Highlight der Wohnung und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen. Auch das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Zugang zum Balkon, was zusätzlichen Komfort schafft. Eine separate Küche mit Einbauküche und ein Badezimmer runden den durchdachten Grundriss ab.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	62 m²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Balkone	1
Objekt ist vermietet	Ja



Besonderen Wert erhält die Immobilie durch zahlreiche bereits umgesetzte und geplante Modernisierungen der Gemeinschaftsanlagen: Das Dach des Hauses wurde saniert, Teile der Fassade sind gedämmt, der Bodenbelag im Aufzug wurde erneuert und die Beleuchtung in Treppenhaus, Keller und Hauseingangsbereich wird sukzessive auf moderne LED-Technik umgestellt. Zudem wurde ein Glasfaseranschluss bis in die Wohnungen beschlossen, wodurch zukünftig eine besonders schnelle Internetverbindung gewährleistet ist. Auch die Instandhaltung der Balkone ist ein Thema, dem sich die Eigentümergemeinschaft angenommen hat: Reparaturen an Fliesen und Abdichtungen wurden beschlossen, sodass die Wohnqualität weiter gesichert wird. Die solide Rücklagenbildung der Gemeinschaft gewährleistet, dass diese Maßnahmen finanziell abgesichert sind.
Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein helles, gut geschnittenes Zuhause suchen, aber auch für Kapitalanleger, die eine wertbeständige Immobilie in universitärer Nähe erwerben möchten.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Aufzug	Personenaufzug



Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Freizeitangebote und Naherholungsgebiete sind ebenfalls bequem erreichbar, sodass sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren als überaus attraktiv darstellt.
Mit ihrer gelungenen Kombination aus einer großzügigen Raumaufteilung, einem gepflegten und modernisierten Wohnhaus sowie der gefragten Lage in Universitätsnähe bietet diese Wohnung ein rundum überzeugendes Gesamtpaket – eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	125.32kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	D
Primärenergieträger	GAS



Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Dudweiler, einem beliebten Stadtteil von Saarbrücken. Dudweiler bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Schulen und gastronomischen Angeboten, die bequem erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Universität des Saarlandes, die nur wenige Minuten entfernt liegt und die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv macht.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien und die Saarbahn sorgen für eine schnelle Verbindung in die Saarbrücker Innenstadt sowie in umliegende Stadtteile. Auch mit dem Auto erreichen Sie in kurzer Zeit die Innenstadt, die Autobahnen A1 und A623 sowie wichtige Arbeitgeber in der Region.
Neben der sehr guten Verkehrsanbindung überzeugt die Wohnlage durch zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Parks, Spazierwege und Sportangebote in der Umgebung laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein.


CENTURY 21.

.



Ausstattung

+ Bauweise: Massive Bauweise
+ Baujahr 1974
+ Wohnfläche: ca. 62 m²
+ Zimmer: 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad
+ Bodenbeläge: Fliesen (Bad), Teppich (Wohn- und Schlafräume), PVC (Küche)
+ Fenster: Aluminiumrahmen, zweifach verglast
+ Balkon: großzügiger Balkon, vom Wohnzimmer und Schlafzimmer aus begehbar
+ Bad: Badezimmer mit Badewanne (aus Baujahr, modernisierungsbedürftig)
+ Heizung: Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik, erneuert 2014
+ Warmwasser/Verbrauchszähler: Heizkostenverteiler, Warmwasser- und Wärmemengenzähler wurden erneuert
+ Gebäudetechnik: Dach bereits saniert, Teile der Fassade gedämmt, Kellerdeckendämmung geplant
+ Aufzug: vorhanden, Bodenbelag 2023 erneuert
+ Beleuchtung: Umstellung auf energiesparende LED-Beleuchtung in Treppenhaus, Keller und Hauseingang beschlossen
+ Internet: Glasfaseranschluss bis in die Wohnungen genehmigt
+ Kellerraum: separat vorhanden
+ Einbauküche: inklusive
+ Hausgeld: genaue Höhe muss ergänzt werden; umfasst Betriebskosten, Heizkosten, Instandhaltungsrücklage, Verwaltungskosten
+ Rücklagen: vorhanden, Maßnahmen werden daraus finanziert.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Sonstiges

EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!
Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung. Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.
Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.
www.bewertung-saarland.de
Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Goldstandard-Niveau.
Rufen Sie mich an: 0151 - 10 27 09 23.



Schlafzimmer mit Blick zur Tür



Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



Großzügiges und helles Schlafzimmer



Treppenhaus im gepflegten Wohnhaus



Moderner Fahrstuhl



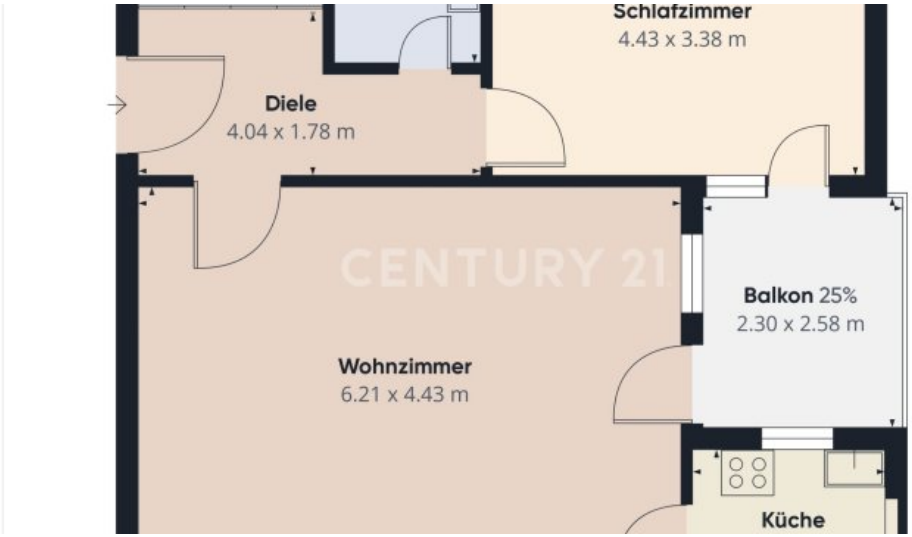
Haupteingang zum Wohngebäude



Zugang zum Wohnhaus - Blick auf die Anlage



CAM04698G0-PR0026-STILL040



CAM04698G0-PR0026-BUILD01-FLOOR00

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale	0681/59095360
E-Mail	homes-castles@century21.de