

## 4 ZKB und Gäste-WC. Saniert und in Dudweiler-Süd zu verkaufen

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57
Innencourtage	3,57
Kaufpreis	224.000 €
Hausgeld	350 €
Freiplätze	1



### Objektbeschreibung

Wichtiger Hinweis für Interessenten:

Der Zugang zum 360 Grad-Rundgang erfolgt ausschließlich nach Bestätigung der Widerrufsbelehrung und vor einer persönlichen Besichtigung. Hierfür wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung erst nach Vorlage einer aktuellen SCHUFA-Auskunft vereinbart werden kann. Der angebotene Preis in Höhe von 224.000€ ist ein Festpreis, wodurch kein Verhandlungsspielraum mehr besteht.

Diese großzügige, lichtdurchflutete Eigentumswohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Dudweiler Süd. Mit einer Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> bietet sie ein komfortables Zuhause für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles.

Die Wohnung überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, drei sonnige Balkone und eine hochwertige Renovierung im Jahr 2024-2025, die keine Wünsche offenlässt.

Ausstattung & Highlights:

- Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>
- Baujahr der Liegenschaft: 1971
- Renovierung: Komplett in 2025
- Balkone: 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche)
- Fenster: Neu, 2-fach verglast

-Heizung: Neue Gas-Brennwertheizung mit Solarunterstützung (2025)  
-Elektrik: Verteilerkasten wird aktuell erneuert  
Räume im Überblick  
Wohnzimmer mit Zugang zu einem Balkon  
Esszimmer mit angenehmem Raumgefühl  
Helle Küche mit neuem Fliesenboden und Zugang zu einem Balkon  
2 Schlafzimmer, eines davon mit Balkonzugang  
Modernes Badezimmer mit begehbarer Dusche, WC und Waschbecken  
Separates Gäste-WC mit WC und Waschbecken  
Flur mit optimaler Verbindung aller Räume  
Sanierungen 2024-2025  
-Erneuerung aller Fenster (3-fach Verglasung)  
-Modernisierung von Badezimmer und Gäste-WC  
-Neue Fliesen in der Küche  
-Renovierung von Decken und Wänden  
-Installation einer modernen Gas-Brennwert-Heizung mit Solarunterstützung  
-Erneuerung des Strom-Verteilerkastens in 2025  
Lage  
Dudweiler Süd gilt als eine der beliebtesten Wohnlagen in Saarbrücken.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	103 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Balkone	3



Die Saarbrücker Innenstadt ist schnell erreichbar.

Sonstiges

Die Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung, die attraktive Lage und den hohen Wohnkomfort. Perfekt für alle, die eine bezugsfertige Immobilie in einem gefragten Wohnumfeld suchen.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche
Boden	Fliesen, Kunststoff
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas, Solar
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Freiplatz
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Osten, Süden, Westen
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Abstellraum	Ja
Rollladen	Ja



## Lage

Dudweiler ist seit dem 1. Januar 1974 ein Bezirk der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken und hat 32.834 Einwohner (Stand 1. Oktober 2024) auf einer Fläche von 1.670 Hektar. Zu Dudweiler gehören die Ortsteile Jägersfreude, Herrensohr und Scheidt. Vor der Eingemeindung im Jahre 1974 nach Saarbrücken war Dudweiler mit knapp 30.000 Einwohnern die größte selbstständige Stadt des Saarlandes.

### Bildung:

Grundschule Süd, Albert-Schweitzer  
 Grundschule Theodor Heuss, Herrensohr  
 Grundschule Turmschule

Gemeinschaftsschule Saarbrücken-Dudweiler

Förderschule Geistige Entwicklung

Kath. Fachschule für Sozialpädagogik

### Kindertageseinrichtungen:

Kindertagesstätte Herrensohr Petrusstraße 24-26

Kinderhort Herrensohr Theodor-Heuss-Schule

Kindertagesstätte Jägersfreude Hauptstraße 83

Kindertagesstätte Pfaffenkopf Am Hang 39 c

Kindertagesstätte Dudweiler Nord Fischbachstr. 91

Kindertagesstätte Rehbach Rehbachstraße 106 a

Kindertagesstätte Scheidt Schulstraße.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	22.01.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1971
Erstellungsdatum	Ausgestellt vor dem 01.05.2014
Ausstelldatum	22.01.2019
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas, Solar
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	131



## Ausstattung

- + Ausführung  
Massivhaus
- + 4. Wohngeschoss
- + Aufzug: Ja
- Dach: Flachdach
- + Bodenbeläge  
Fliesen, Vinyl (Klickverfahren)
- + Fenster:  
Kunststoff zweifach verglast
- + Bad / Sanitär  
Begehbarre Dusche, Waschbecken und WC
- Gästetoilette
- + Heizung  
Gas Brennwert Zentralheizung aus 2025. Solarunterstützt.
- + Keller  
Heizungsraum, Waschküche
- + TV/Internet
- Kabel-TV
- + Parksituation: Stellplätze
- + 3 Balkone.



## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

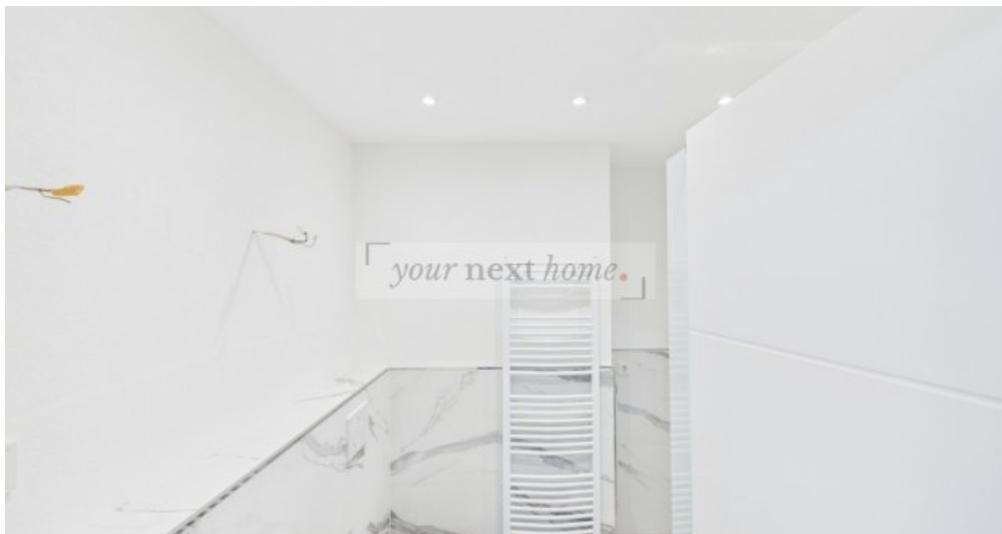
Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffungsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben zu den Quadratmetern sind lediglich ca.-Werte und wurden von dem Eigentümer mitgeteilt. your next home übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontakteaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.



Bad



Eingang



Front



Front



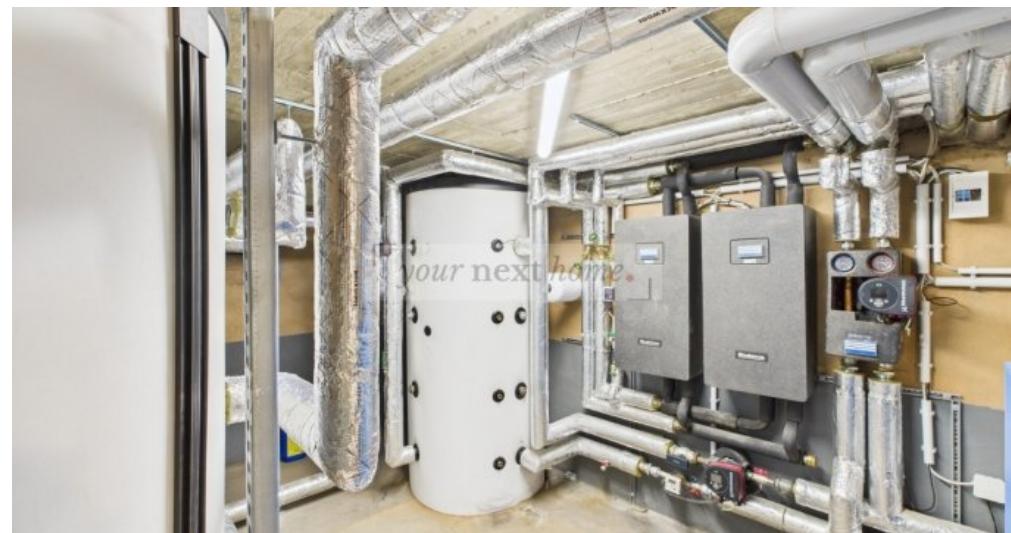
Seitenansicht



Treppenhaus



Heizung



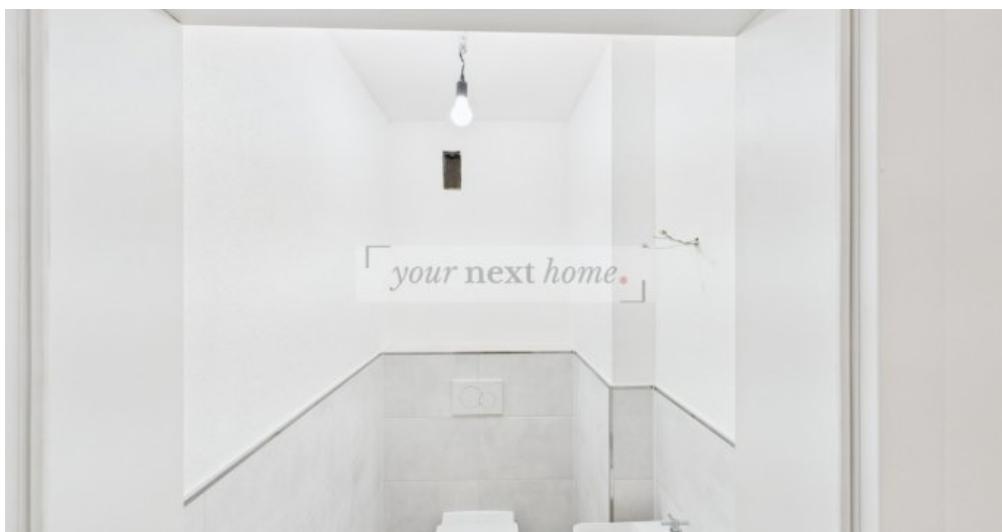
Heizung



Waschküche



CAM04496G0-PR0066-STILL010



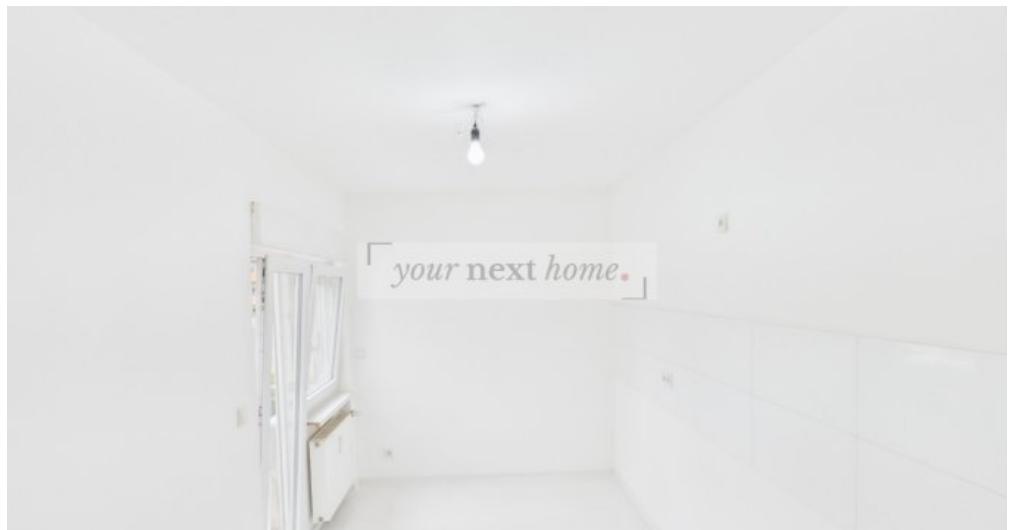
Toilette



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Küche

## Anbieter

your next home  
Rathausstraße 31  
66571 Eppelborn

Zentrale  
E-Mail

06881/5959111  
[info@ynhome.de](mailto:info@ynhome.de)