

Helle 4ZKB Wohnung in Uninähe - mit Garage und Südwest-Loggia - in Dudweiler

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	169.000 €
Hausgeld	389 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Haus & Lage im Gebäude

Diese helle Eigentumswohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 50 Wohneinheiten. Die Liegenschaft befindet sich in verkehrsgünstiger Lage in unmittelbarer Nähe zur Universität des Saarlandes sowie zum CISPA Campus, die beide vom Standort aus schnell und unkompliziert erreichbar sind. Pro Etage sind lediglich vier Wohnungen angeordnet, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die Wohnung steht leer und ist somit sofort bezugsbereit. Die Haustür des Gebäudes ist sowohl über Treppen als auch bequem über eine Rampe erreichbar. Die einzelnen Etagen werden über einen großzügigen Aufzug erschlossen; ergänzend steht ein Treppenhaus zur Verfügung.

Raumaufteilung und Ausstattung

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine helle Diele, von der aus sämtliche Räume zugänglich sind. Ein besonderes Highlight ist die Südwest-Loggia mit beeindruckendem Blick über die Dächer von Dudweiler – hier genießen Sie sonnige Nachmittage und stimmungsvolle Abendstunden mit Weitblick.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	85 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Verfügbar ab	sofort



Die zweifach verglasten Fenster wurden im Jahr 2024 erneuert und entsprechen einem modernen Standard in Bezug auf Energieeffizienz und Schallschutz. Neben dem Wohnbereich befindet sich ein Schlafzimmer, das durch eine zusätzliche Trennwand ergänzt wurde. Dadurch entstand ein weiterer Raum, ideal nutzbar als Homeoffice oder Ankleide. Ein weiteres Zimmer eignet sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer ist mit einer Duschbadewanne, Waschbecken und einem Heizkörper ausgestattet; das WC befindet sich separat. Die sanitären Einrichtungen sind funktionstüchtig, entsprechen jedoch altersbedingt nicht mehr dem heutigen Standard und bieten Renovierungspotenzial. Eine Einbauküche ist derzeit nicht vorhanden, sodass Sie Ihre Küche ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten können.

Weitere Ausstattungsmerkmale

Ein Müllschacht auf der Etage ermöglicht eine komfortable Entsorgung ohne weite Wege. Im Kellergeschoss stehen der Hausgemeinschaft ein Waschraum mit Münzwaschmaschinen und Trocknern zur Verfügung.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne
Boden	Fliesen, Laminat
befueuerung	Öl
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Garage



Ein Fahrradraum mit separatem, barrierearm gestaltetem Zugang erleichtert das Abstellen von Fahrrädern. Zusätzlich gehört ein eigener Kellerraum zur Wohnung und bietet weiteren Stauraum. Parken

Zur Wohnung gehört eine Garage, die im ausgewiesenen Kaufpreis enthalten ist. Diese ist aktuell für 75 €/Monat vermietet. Darüber hinaus stehen auf dem Grundstück freie Stellplätze zur Verfügung. Die Garage stellt ein separates Teileigentum dar und ist daher nicht im angegebenen Hausgeld enthalten. Hierfür fällt ein zusätzliches monatliches Hausgeld in Höhe von 17 €/Monat an.

Modernisierungen & Instandhaltung

- Innenwände 2025 neu weiß gestrichen
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung (2024)
- Heizkörper 2023 erneuert
- Loggia 2016 saniert

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft betrug zum 31.12.2024 insgesamt 299.609 €.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	22.09.2028
Energieverbrauchskennwert	109.3kWh/m ² a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	23.09.2018
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Öl



Lage

Dieses Mehrfamilienhaus liegt in ruhiger, gewachsener Wohnlage im Saarbrücker Stadtbezirk Dudweiler in der Gehlenbergstraße. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in grüner Umgebung mit kurzen Wegen in das Dudweiler Zentrum.

Für Familien steht ein breites Bildungs- und Betreuungsangebot zur Verfügung. In Dudweiler gibt es mehrere Grundschulen sowie weiterführende Schulen, darunter eine Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe. Ergänzt wird dies durch verschiedene Kitas und Kindergärten mit ganztägigen Betreuungsangeboten.

Die Nahversorgung ist sehr gut: Im Dudweiler Zentrum finden sich Supermärkte, Bäcker, Banken, Apotheken sowie zahlreiche Dienstleistungs- und Fachgeschäfte. Die Fußgängerzone mit Marktplatz bildet den lebendigen Mittelpunkt des Stadtteils und deckt den täglichen Bedarf komfortabel ab.

Die Verkehrsanbindung ist ausgesprochen günstig. In fußläufiger Entfernung liegt die Bushaltestelle „Gehlenbergstraße“ mit direkten Verbindungen in das Dudweiler Ortszentrum und in die Saarbrücker Innenstadt.



Über die nahegelegene A 623 ist die Saarbrücker City auch mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Entfernungen zu Nahversorgung & Infrastruktur (gerundet, per PKW):

- Tankstelle: ca. 0,2 km
- Grundschule und KITA: ca. 0,5 km
- Dudweiler Marktplatz: ca. 2 km
- Bahnhof Dudweiler: ca. 3 km
- Discounter-Supermärkte: ca. 2 km
- Universität des Saarlandes: ca. 1,5 km
- Saarbrücken Zentrum: ca. 6 km
- Saarbrücken Hauptbahnhof: ca. 7 km
- Caritas-Klinikum St. Josef Dudweiler: ca. 2,5 km
- St. Ingbert Zentrum: ca. 6 km

Dudweiler bietet zudem ein gutes Freizeit- und Naherholungsangebot. Umliegende Wald- und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Jogging und Radtouren ein. Zahlreiche Vereine, Spielplätze sowie kirchliche und kulturelle Einrichtungen unterstreichen die familienfreundliche und lebenswerte Wohnqualität dieser Lage..



Ausstattung

Wohnung:

- Hausgeld aktuell: 389 €/Monat
- davon nicht umlagefähig: 147 €/Monat
- Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.24: 299.609 €

Garage:

- Kaltmiete aktuell: 75 €/Monat
- Hausgeld aktuell: 17 €/Monat
- davon nicht umlagefähig: 9 €/Monat
- Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.25: 16.397 €

Sonstige Details:

- Baujahr: ca. 1964
- Wohnfläche: ca. 85 m² (inkl. anteiliger Anrechnung der Loggia mit 50 %)
- Zimmer: 4
- Böden: Laminat, Teppich, PVC, im Bad Fliesen
- Wände: Tapeten - weiß gestrichen; im Bad Fliesen
- Fenster: Kunststoff, 2fach verglast (2024)
- Loggia: 2016 saniert
- Heizung: Öl (ca. 1988)
- Heizkörper: 2023 erneuert
- Stellplatz: Garage
- Kellerraum: vorhanden.



Sonstiges

Bonitätsnachweis:

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).

Käuferprovision:

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.



Eine eigene Berechnung der Wohnfläche durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die im Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen sowie die dargestellten Grundrisse wurden nicht gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) eigenständig ermittelt. Sie basieren auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine verbindliche Wohnflächenberechnung oder Architektenleistung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßhaltigkeit der Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt ebenso für die Angaben zum Energieausweis und zu den energetischen Eigenschaften, die ebenfalls auf den Daten des Eigentümers basieren und nicht eigenständig geprüft wurden. Angaben zu Heizungsanlagen, Technik oder sonstiger Ausstattung wurden ebenfalls nicht geprüft. Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen nur der Illustration, sind nicht maßstabgetreu und ersetzen keine persönliche Vor-Ort-Besichtigung oder Prüfung. Das Exposé sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Zahlen stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.



Es hat keine Einsicht in die Bauakte stattgefunden. Kaufinteressenten sind verpflichtet, das Objekt selbst zu besichtigen und alle relevanten Unterlagen eigenständig zu prüfen. Es wird keine Gewähr für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung oder für vorhandene Genehmigungen übernommen. Kaufinteressenten müssen die Bebauungspläne und das Baurecht selbst prüfen. Bekannt gewordene Fehler werden umgehend korrigiert. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



Büro



Einrichtungsbeispiel



Flur



Badezimmer



Kinderzimmer



Einrichtungsbeispiel



Wohnküche



Einrichtungsbeispiel



Blick vom Balkon



Garage



Grüne Ruhezone



Gebäude



**Sascha
SOLD
Immobilien**

Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?
www.sold.de/Wertermittlung.htm
oder QR-Code scannen:



**Kostenlose
Wertermittlung
schnell & unverbindlich!**

2_Wertermittlung



Traumimmobilie gefunden?

- *Anfrage senden*
- *Posteingang/Spam-Ordner prüfen*
- *Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten*



1_Anfrage_Info

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale
Webseite

068949122060
www.sold.de