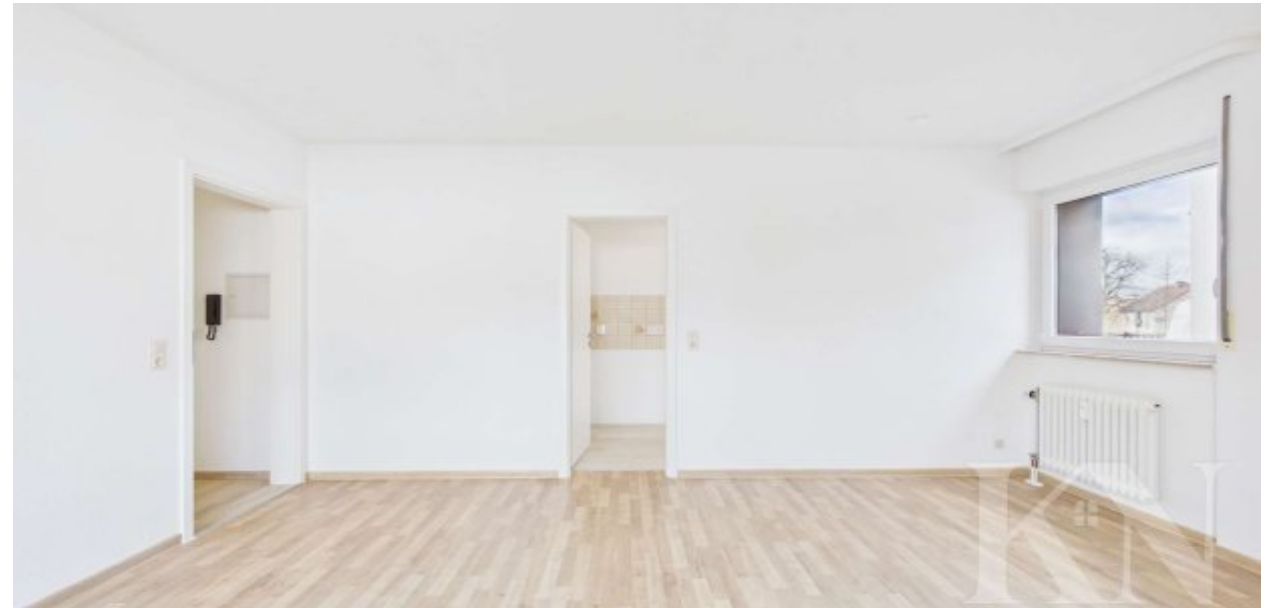


## Attraktive 2-ZKB-Wohnung mit Stellplatz in ruhiger Lage von Saarbrücken-Bischmisheim!

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2.850 € zzgl. MWSt
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2.850 € zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	89.000 €
Freiplätze	1



### Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- \* Wohnlage in Saarbrücken-Bischmisheim – ideal für Singles, Kapitalanleger oder Berufspendler
- \* Erdgeschosswohnung mit praktischer und klarer Raumaufteilung
- \* Badezimmer modernisiert im Jahr 2022
- \* Heller Wohn- und Essbereich mit angenehmer Lichtausbeute
- \* Separate Küche mit Gestaltungsspielraum nach eigenen Vorstellungen
- \* Außenstellplatz direkt am Haus und eigener Kellerraum

Suchen Sie eine gepflegte und gut geschnittene Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Saarbrücken, die sowohl für den Eigenbedarf als auch als Kapitalanlage überzeugt? Diese Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in Saarbrücken-Bischmisheim bietet auf ca. 47,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein funktionales Raumkonzept mit angenehmem Wohnkomfort.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich, der durch die großen Fensterflächen freundlich und einladend wirkt. Von hier aus lassen sich individuelle Einrichtungsideen optimal umsetzen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	47,97 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1



Das Schlafzimmer überzeugt mit einer angenehmen Größe und bietet ausreichend Stellfläche für Bett und Kleiderschrank. Das Badezimmer wurde im Jahr 2022 modernisiert und präsentiert sich zeitgemäß mit einer Dusche sowie hellen Fliesen – ein wichtiger Pluspunkt für Komfort und Werterhalt. Die durchdachte Aufteilung sorgt für eine klare Trennung der einzelnen Wohnbereiche und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Aufteilung der Wohnfläche:

- \* Flur
- \* Badezimmer (erneuert 2022)
- \* Schlafzimmer
- \* Küche
- \* Abstellraum
- \* Wohn- und Essbereich

Zusätzlichen Mehrwert bieten:

- \* Außenstellplatz direkt am Haus
- \* Eigener Kellerraum
- \* Ein Waschmaschinenanschluss im Keller.
- \* Praktische Erdgeschosslage – ideal für komfortables Wohnen ohne Treppen

Dank der ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Ob als erstes Eigenheim, Alterswohnsitz oder solide Investition – diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche
Boden	Fliesen, Parkett
befeuernung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz



## Lage

### Allgemein

Saarbrücken-Bischmisheim ist ein traditionsreicher Stadtteil der Landeshauptstadt Saarbrücken und gehört zur Metropolregion Saar-Lor-Lux. Der Ort verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit der Nähe zur Innenstadt und einer sehr guten Erreichbarkeit. Mit seinem historischen Ortskern, gepflegten Wohngebieten und der grünen, von Wäldern umgebenen Umgebung bietet Bischmisheim ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

### Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahnen A6 und A620 sowie die Landstraße L108 sind Saarbrücken, St. Ingbert, Völklingen und Neunkirchen schnell erreichbar. Ein gut ausgebautes Busnetz verbindet Bischmisheim mit der Saarbrücker Innenstadt, dem Gewerbegebiet Brebach sowie dem Flughafen Ensheim. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés finden sich in den benachbarten Stadtteilen Brebach und Ensheim und sorgen für kurze Wege im Alltag.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	01.08.2030
Energieverbrauchskennwert	140.2kWh/m <sup>2</sup> a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	02.08.2020
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



Weiterführende Schulen wie Gemeinschaftsschulen, Gymnasien und berufliche Schulen befinden sich in Saarbrücken und St. Ingbert und sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Standort profitiert zudem von der Nähe zu den wirtschaftsstarken Zentren der Region: dem Universitätscampus Saarbrücken, dem Industriegebiet Brebach sowie zahlreichen Dienstleistungs- und Technologieunternehmen in der Landeshauptstadt.

### Sport und Freizeit

Die Umgebung von Bischmisheim bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, ausgedehnte Waldflächen, Sportvereine, Tennis- und Fußballplätze sowie regelmäßige Veranstaltungen und Dorffeste sorgen für ein lebendiges Miteinander. Durch die Nähe zur Saarbrücker Innenstadt profitieren Bewohner zudem von einem breiten kulturellen Angebot, darunter Theater, Museen, Konzerte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

### Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung ist sehr gut gewährleistet: In Bischmisheim und den umliegenden Stadtteilen finden sich Haus- und Fachärzte sowie Apotheken.





## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: 1984

Heizung: 2002 (Gas-Heizung), Heizkörper vom Baujahr

Fenster: 2013

Bad: 2022

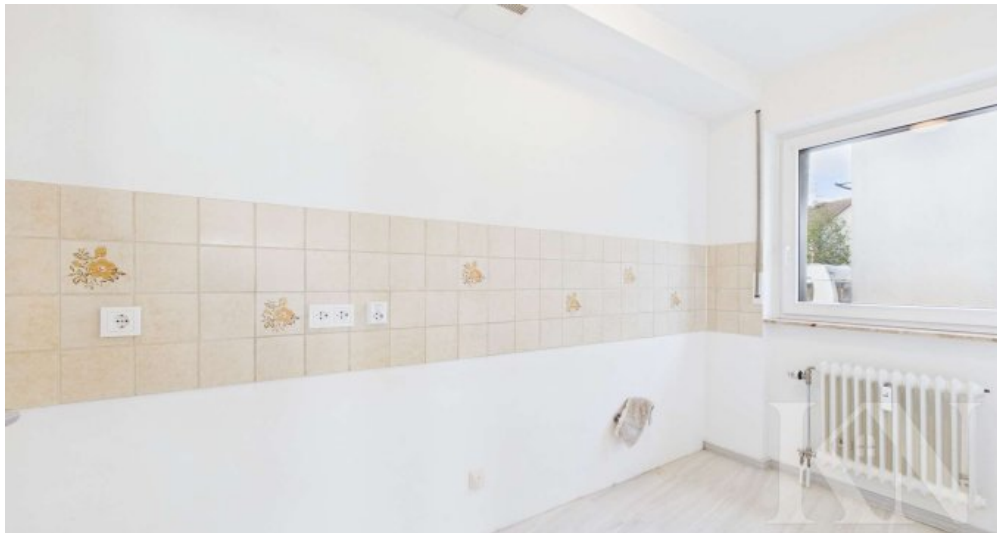
Dach: 1984

Wasserleitungen: Tlw. 2022, im Zuge der Badezimmersanierung

Sonstiges: 2022/2023 Diele, tlw. Vinyl, tlw. Parkett, die Innentüren der Wohnung wurden jetzt ersetzt.



## Sonstiges



Küche



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Treppenhaus



Rückansicht (Hauseingang)



Rückansicht (Hauseingang)



Front

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[tamara.seidel@kessel-naumann.de](mailto:tamara.seidel@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>