Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

# Top-Lage: Erdgeschosswohnung mit Balkon, TG-Stellplatz & Wellnessbereich in Saarbrücken-Rotenbühl

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufer-Provision | Ja |
| Käufercourtage | 2,85% zzgl. der gesetzlich gültigen 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 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. |
| Kaufpreis | 219.000 € |
| Hausgeld | 355,35 € |
| Tiefgaragen | 1 |



## Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
* Begehrte und ruhige Wohnlage in Saarbrücken-Rotenbühl
* Ca. 73,07 m² Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung
* Aktuell vermietet – ideal als Kapitalanlage mit Perspektive zur Eigennutzung
* Badezimmer modernisiert (2021)
* Balkon mit Blick ins grüne Umfeld
* Schwimmbad und Sauna zur gemeinschaftlichen Nutzung im Haus
* Tiefgaragenstellplatz inklusive

Suchen Sie eine attraktive Eigentumswohnung in einer der gefragtesten Wohnlagen von Saarbrücken? Diese gepflegte Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses im beliebten Stadtteil Rotenbühl bietet auf ca. 73,07 m² Wohnfläche ein komfortables und gut geschnittenes Zuhause mit langfristigem Wertpotenzial.
Aktuell ist die Wohnung vermietet und eignet sich somit hervorragend als solide Kapitalanlage mit laufenden Einnahmen. Gleichzeitig eröffnet sich perspektivisch die Möglichkeit zur Eigennutzung – ideal für alle, die heute investieren und morgen selbst einziehen möchten.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 73,07 m² |
| Anzahl Zimmer | 2 |
| Anzahl Schlafzimmer | 1 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Stellplätze | 1 |
| Anzahl Balkone | 1 |
| Objekt ist vermietet | Ja |



Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Blick ins grüne Umfeld. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine gute Größe und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Das im Jahr 2021 modernisierte Badezimmer präsentiert sich zeitgemäß und gepflegt. Eine funktionale Diele verbindet alle Räume sinnvoll miteinander und sorgt für eine klare Struktur innerhalb der Wohnung.
Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der im Haus befindliche Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna, der den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht und einen hohen Wohnkomfort bietet.
Aufteilung der Wohnfläche:
* Diele
* Badezimmer (modernisiert 2021)
* Schlafzimmer
* Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
* Küche
Zusätzlicher Mehrwert:
* Tiefgaragenstellplatz
* Schwimmbad und Sauna im Haus
Diese Immobilie vereint Kapitalanlage und Eigennutzung auf ideale Weise: Profitieren Sie heute von stabilen Mieteinnahmen und sichern Sie sich gleichzeitig die Option auf ein attraktives Eigenheim in gefragter Lage von Saarbrücken.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Bad | Dusche, Wanne |
| Boden | Fliesen, Parkett |
| befeuerung | Öl |
| Aufzug | Personenaufzug |
| Stellplatzart | Tiefgarage |

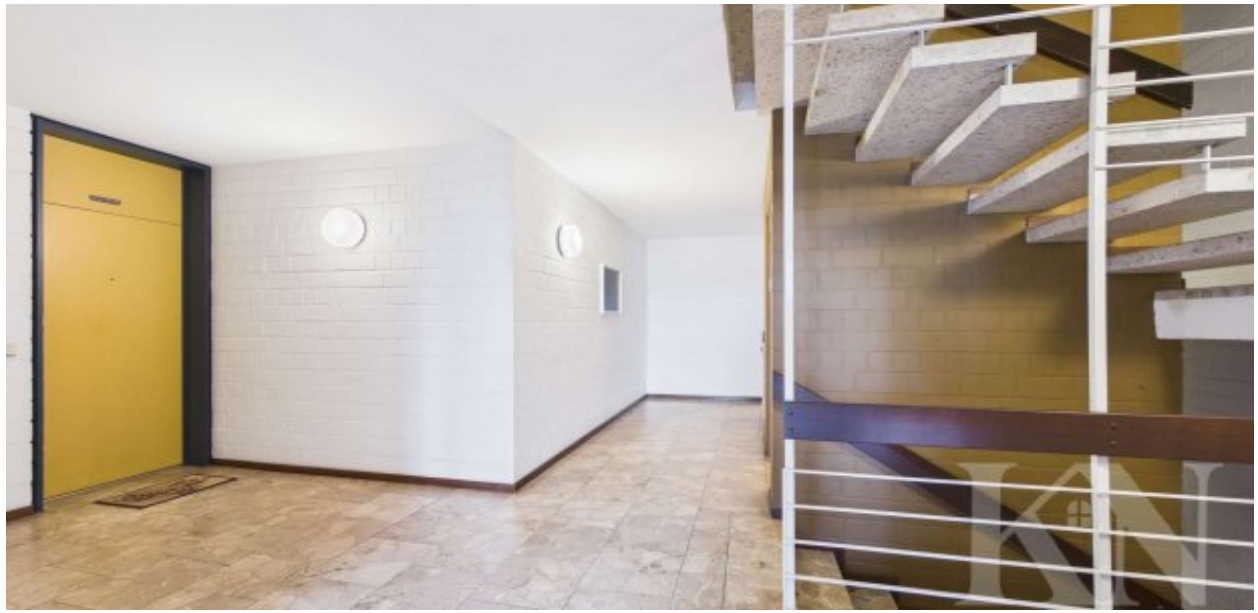


## Lage

Allgemein:
Saarbrücken-Rotenbühl zählt zu den gefragten und etablierten Wohnlagen der Landeshauptstadt Saarbrücken und gehört zur Metropolregion Saar-Lor-Lux. Der Stadtteil verbindet eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre mit der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt. Gepflegte Wohngebiete, eine gewachsene Nachbarschaft und die angenehme Kombination aus Urbanität und Rückzugsmöglichkeiten machen den Rotenbühl besonders attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger.
Infrastruktur:
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahnen A620, A6 und A8 sind sowohl die Saarbrücker Innenstadt als auch umliegende Städte schnell erreichbar. Mehrere Buslinien sorgen für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken sowie Restaurants und Cafés befinden sich in kurzer Entfernung und gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag.
Bildung und Wirtschaft:
Der Rotenbühl profitiert von der Nähe zur Universität des Saarlandes sowie zu zahlreichen Schulen und Kindertagesstätten.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Verbrauch |
| Gültig bis | 05.02.2029 |
| Energieverbrauchskennwert | 176.5kWh/m²a |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 06.02.2019 |
| Energieeffizenzklasse | F |
| Primärenergieträger | Öl |



Saarbrücken als wirtschaftliches Zentrum des Saarlandes bietet zudem eine Vielzahl an Arbeitsplätzen in den Bereichen IT, Dienstleistung, Verwaltung und Industrie.
Sport und Freizeit:
Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung. Zahlreiche Grünflächen, Parks sowie Rad- und Spazierwege laden zum Verweilen ein. Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeitangebote sind ebenso vorhanden wie kulturelle Einrichtungen in der nahegelegenen Innenstadt. Die Kombination aus Natur und urbanem Angebot sorgt für eine hohe Lebensqualität.
Medizinische Versorgung:
Die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet: In der Umgebung befinden sich zahlreiche Haus- und Fachärzte sowie Apotheken. Das Winterbergklinikum sowie weitere medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine umfassende gesundheitliche Betreuung..



## 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: 1973, damalig sehr hochwertige Materialien/ Schalter/ Lampen etc. verbaut
Heizung: 2 Öl-Heizungen, 1x Sommerheizung, 1x Winterheizung, aus dem Jahr 1992
Fenster: Doppeltverglaste Holzfenster aus dem Baujahr
Bad: Ca. 2010 erneuert, im Zuge des Ankaufs der Eigentumswohnung
Dach: 2025
Wasserleitungen: Aus dem Baujahr
Sonstiges: Küche, Parkettboden sowie Fliesenboden aus ca. 2010.
Teilweise jedoch in die Jahre gekommen.



## Sonstiges

.



Wohn,-Esszimmer



Balkon



Balkon



Balkon



Schlafzimmer



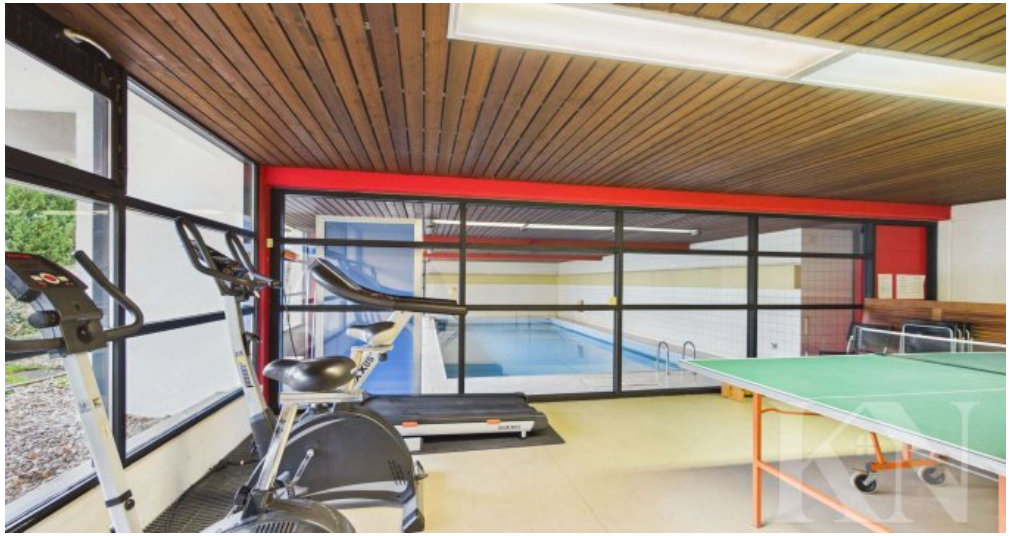
Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



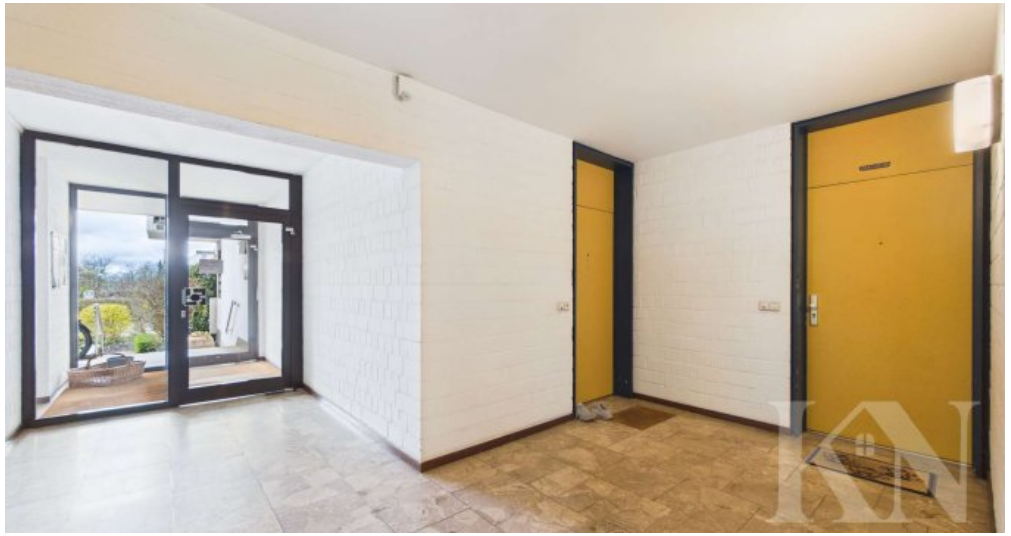
Gemeinschaftlicher Fitness & Sauna Raum



Gemeinschaftlicher Fitness & Sauna Raum



Gemeinschaftlicher Fitness & Sauna Raum



Treppenhausflur



Front

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

| | |
|---|---|
| Zentrale | 068069140780 |
| E-Mail | chiara.furnari@kessel-naumann.de |
| Webseite | https://kessel-naumann.de |