

## Zentrale 3-ZKB City-Wohnung am Nauwieser Viertel

### Preise & Kosten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Käufercourtage | 3,57% inkl. MwSt. |
| Kaufpreis      | 219.000 €         |



### Objektbeschreibung

Zentraler geht es nicht.

Direkt neben dem Nauwieser Viertel und dem Echelmeyer Park gelegen, freuen Sie sich die Bewohner dieser 3-ZKB Wohnung über das pulsierende Stadtleben vor der Haustür.

Im 4. OG des gepflegten Mehrfamilienhauses gelegen, ist die Wohnung über das innenliegende Treppenhaus oder den Personenaufzug leicht erreichbar.

Die rund 85m<sup>2</sup> sind hervorragend aufgeteilt. Über den Flur erreicht man alle Räume der Wohnung.

Die 3 separaten Zimmer können je nach Nutzung zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten dienen.

Damit wäre die Wohnung auch WG-geeignet.

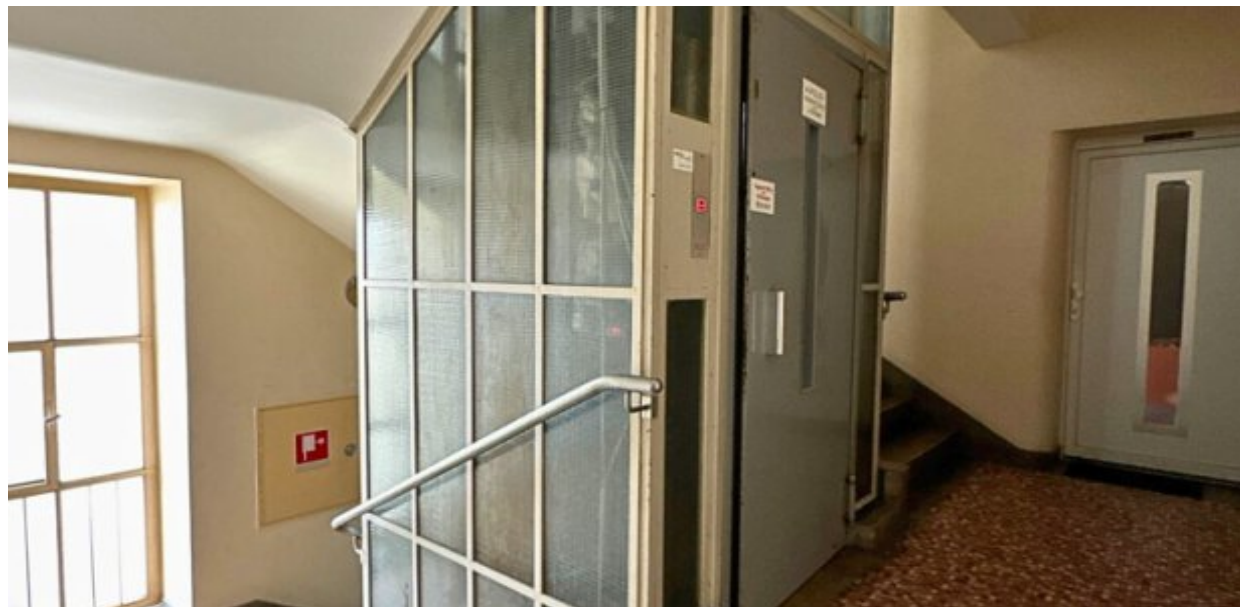
Das Bad wurde vor einigen Jahren modernisiert und bietet neben der Wanne/Dusche ein WC, ein Bidet und den Anschluss für die Waschmaschine.

Neben der Küche befindet sich der ehemalige Balkon, der als kleiner Wintergarten geschlossen überbaut wurde und aktuell als kleiner Office-Bereich genutzt wird.

Die Immobilie ist aktuell vermietet. Über die erzielten Mietkonditionen und die perspektivische Nutzbarkeit nach einem Verkauf informieren wir Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Wohnfläche           | 85 m²             |
| Anzahl Zimmer        | 3                 |
| Anzahl Schlafzimmer  | 2                 |
| Anzahl Badezimmer    | 1                 |
| Verfügbar ab         | nach Vereinbarung |
| Objekt ist vermietet | Ja                |



## Lage

Saarbrücken gehört als Landeshauptstadt zu den Lebens-, Handels- und Industriezentren im Dreiländereck Saarland, Lothringen und Luxemburg.

Deutsche Tugenden gepaart mit dem französischen "Laissez-faire" kennzeichnen die einzigartige hier vorherrschende Lebensart und machen Saarbrücken zu einem wunderbaren Platz zum Leben und Arbeiten.

Die hier offerierte Wohnung befindet sich in nahezu perfekter City-Lage. Fußläufig nur 5 Minuten entfernt vom St. Johanner Markt, 100m bis zur nächsten Saarbahnhalte-Haltestelle am Landwehrplatz. Die Straße wurde kürzlich umbenannt in "Kleine Rosenstraße" und das Gebäude selbst bietet den großen Vorteil, von der Straße zurückgesetzt zu sein.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV und die Autobahnen A1, A6 und A620 in Richtung Trier, Mannheim und Luxemburg.

Alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens, Nahversorger, etc. sind fußläufig erreichbar.

Mit dem Hauptbahnhof und dem Flughafen Saarbrücken-Enzheim bietet Saarbrücken auch die Verbindung an den nationalen und internationalen Fernreiseverkehr.

## Ausstattung

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| heizungsart     | Fernheizung    |
| Aufzug          | Personenaufzug |
| Kabel / Sat- TV | Ja             |



## Ausstattung

Top-Lage in der City  
Echelmeyer Park / Nauwieser Viertel  
Solide Eigentümergemeinschaft  
Renommierter Hausverwaltung  
Aufzug  
WG-geeignet mit 3 separaten Zimmern  
Modernisiertes Bad  
Balkon als kleiner Wintergarten ausgebaut  
Eigener Kellerraum  
Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen (Park-) Raum.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.





Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
- Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
- Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
- Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)

Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.



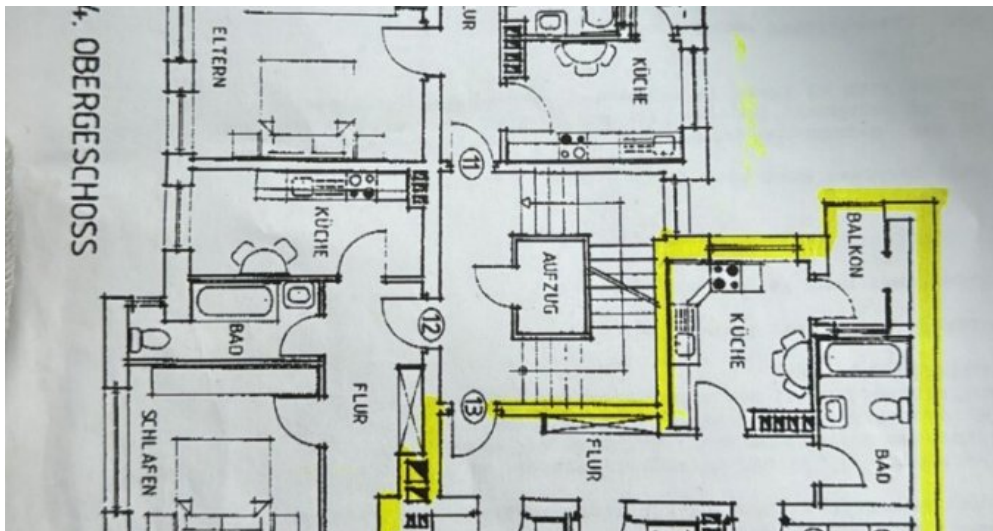




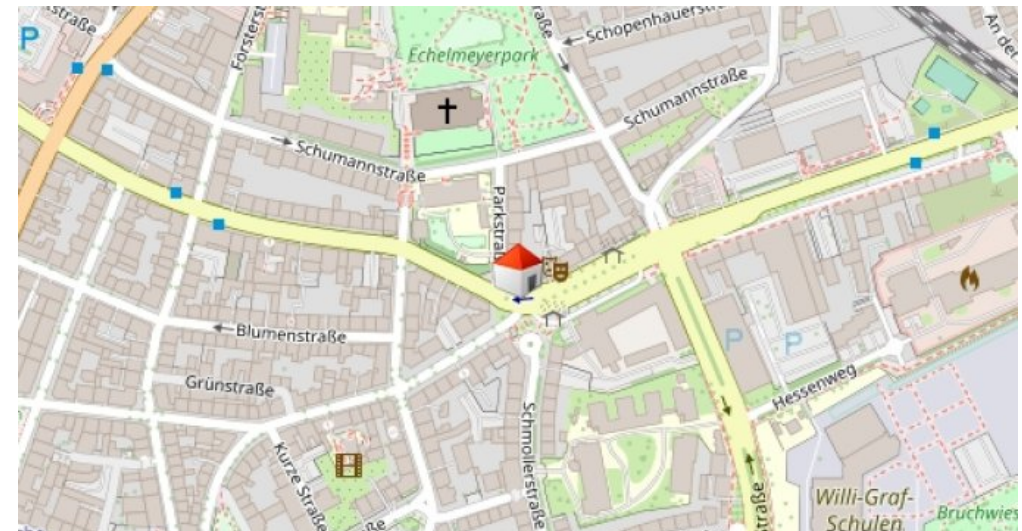
Balkon



Bad mit Wanne, Fenster und WMA



Grundriss



Lageplan PS2

## Adresse

Parkstraße 2  
66111 Saarbrücken / Sankt Johann

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681 - 855 486  
[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)  
<https://www.eichenlaub-dumont.de>