

# EXPOSÉ

## 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gefragter Wohnlage von Saarbrücken - Heidenkopferdell im kleinen MFH



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 66123 Saarbrücken  
Baujahr: 1993  
Letzte Modernisierung: 2023  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 73 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 783 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 265,- €  
Hausgeld (ca.): 375,- €

**Kaufpreis**  
**€ 239.000,-**

### Sold Immobilien

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert  
[www.sold.de](http://www.sold.de)

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 2 Zimmer

- > 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-204



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	66123 Saarbrücken
Baujahr	1993
Letzte Modernisierung	2023
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	73 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	783 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	239.000,- €
Nebenkosten (ca.)	265,- €
Hausgeld (ca.)	375,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	98 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-11-08
Energieausweis gültig bis	07.11.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 2 Zimmer

- > 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-204



## Objektbeschreibung:

Diese helle und attraktiv geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Gartengeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich sieben Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage, umgeben von viel Grün. Dank der Hanglage verfügt die Wohnung über helle, gut belichtete Räume mit Fenstern in allen Wohnbereichen. Der großzügige Balkon bietet einen schönen Blick ins Grüne. Die naturnahe Umgebung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die Infrastruktur des täglichen Bedarfs.

Die Wohnung wurde im Jahr 2023 hochwertig und zeitgemäß modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Freundliche, lichtdurchflutete Räume und eine moderne Ausstattung schaffen ein attraktives Wohnambiente. Die hochwertige Einbauküche befindet sich im Eigentum des Vermieters und ist bereits Bestandteil der Ausstattung. Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer verfügt über eine großzügige Walk-in-Dusche und unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung.

Das gepflegte Erscheinungsbild der Immobilie wird durch das geflieste Treppenhaus sowie das ebenfalls geflieste Kellergeschoss unterstrichen. Die kleine Eigentümergemeinschaft mit nur sieben Parteien steht für ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld. Aktuell ist die Wohnung für eine monatliche Kaltmiete von 950 EUR vermietet und bietet damit eine interessante Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen.

Zu der Wohnung gehört ein Duplex-Stellplatz in der Garage und ein halber Außenstellplatz der mit dem Nachbarhaus geteilt wird. Der Verkäufer hat über die Jahre die mündliche Vereinbarung, dass der Außenstellplatz genutzt wird und die Nachbarin dafür den Stellplatz vor der Duplexgarage nutzen kann.

Zur Wohnung gehören ein Duplex-Stellplatz in der Garage sowie ein 1/2 Außenstellplatz. Zwischen dem Verkäufer und der Eigentümerin der anderen Stellplatzhälfte besteht seit vielen Jahren eine mündliche Nutzungsvereinbarung. Demnach nutzt der Verkäufer den Außenstellplatz, während die Nachbarin im Gegenzug den Stellplatz vor der Duplexgarage verwenden darf. Diese Regelung hat sich über viele Jahre bewährt, ist jedoch nicht grundbuchrechtlich abgesichert.

## Ausstattung:

Gebäude:

- o Massivbauweise
- o Wohneinheiten: 7
- o Heizung: Fernwärme (1993)
- o Keller mit Waschküche, Trockenraum und Fahrradraum

Ausstattung der Wohnung:

- o Fußböden: Vinylboden, Bad gefliest
- o Wände: Tapete, Anstrich, Bad gefliest
- o Fenster: Kunststoff, isolierverglast (1993), manuelle Rollläden
- o Innentüren: Holz
- o großzügiger Kellerraum
- o Stellplatz direkt vor dem Haus

Laufende Kosten der Wohnung:

- o Hausgeld 2026: 375EUR/Monat
- o davon auf den Mieter umlegbare Kosten: 265EUR/Monat
- o davon nicht auf den Mieter umlegbare Kosten: 110EUR/Monat
- o Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.24: 38.402 EUR
- o Grundsteuer: 65EUR/Quartal

## Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in Saarbrücken im beliebten Wohngebiet Heidenkopferdell. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Umgebung und die zugleich gute Anbindung an die Saarbrücker Innenstadt aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegenen Autobahnen unterstreichen die Attraktivität des Standorts. Darüber hinaus bieten die umliegenden Grün- und Naherholungsflächen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- Waldgebiet - ca. 0,2 km
- Bushaltestelle - ca. 0,6 km
- Restaurant - ca. 1,1 km
- Zoo Saarbrücken - ca. 1,3 km
- Fitnessstudio - ca. 1,3 km
- Freibad - ca. 1,5 km
- Bahnhof - ca. 1,5 km
- Einkaufszentrum - ca. 1,7 km
- Am Staden - ca. 2,7 km
- St. Johanner Markt - ca. 3,9 km

Verkehrsanbindung:

- Autobahn A620 - ca. 2,8 km
- Hauptbahnhof Saarbrücken - ca. 4,5 km
- Flughafen Saarbrücken - ca. 11,7 km

Umliegende Einrichtungen:

- Saarländischer Rundfunk - ca. 3,1 km
- Klinikum Saarbrücken - ca. 5,1 km
- Universität des Saarlandes - ca. 5,6 km
- CISA Helmholtz-Zentrum - ca. 7,4 km

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 2 Zimmer

- > 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-204



## Sonstiges:

### Bonitätsnachweis:

Auf Wunsch des Verkäufers erfolgen Besichtigungen ausschließlich mit Interessenten, die ihre Bonität nachgewiesen haben, beispielsweise durch ein Finanzierungszertifikat oder einen Eigenkapitalnachweis.

### Käuferprovision:

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

### Haftungsausschluss:

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, wurden diese vom Makler nicht eigenständig auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität überprüft.

Eine eigene Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die angegebenen Flächen sowie die dargestellten Grundrisse beruhen auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) dar. Sämtliche Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben.

Angaben zum Energieausweis, zu Heizungsanlagen sowie zur technischen Gebäudeausstattung beruhen auf den Angaben des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen und wurden vom Makler nicht technisch oder sachverständig überprüft.

Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen ausschließlich der Veranschaulichung und ersetzen keine persönliche Besichtigung. Das Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und begründet keine Beschaffensvereinbarung.

Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie wieder. Soweit Modernisierungs-, Renovierungs- oder Umbauvarianten dargestellt werden, handelt es sich ausschließlich um unverbindliche Visualisierungen. Eine Prüfung der technischen, statischen oder baurechtlichen Umsetzbarkeit wurde durch den Makler nicht vorgenommen.

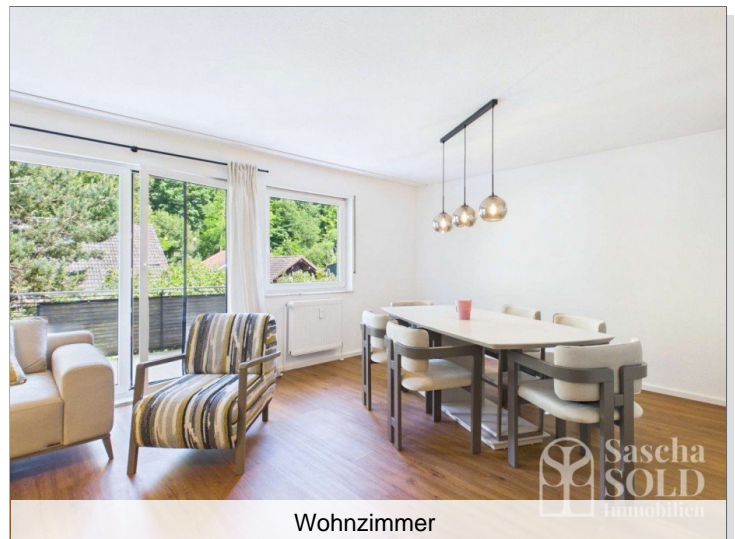
Eine Einsichtnahme in Bauakten oder sonstige öffentlich-rechtliche

Unterlagen erfolgte nicht, sofern dies nicht ausdrücklich angegeben ist. Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft.

Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen.

Dieses Exposé ersetzt nicht die eigenverantwortliche Prüfung der Immobilie und der für die Kaufentscheidung maßgeblichen Unterlagen. Bekannt gewordene unrichtige Angaben werden unverzüglich berichtigt. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

## Objektbilder:



Wohnzimmer

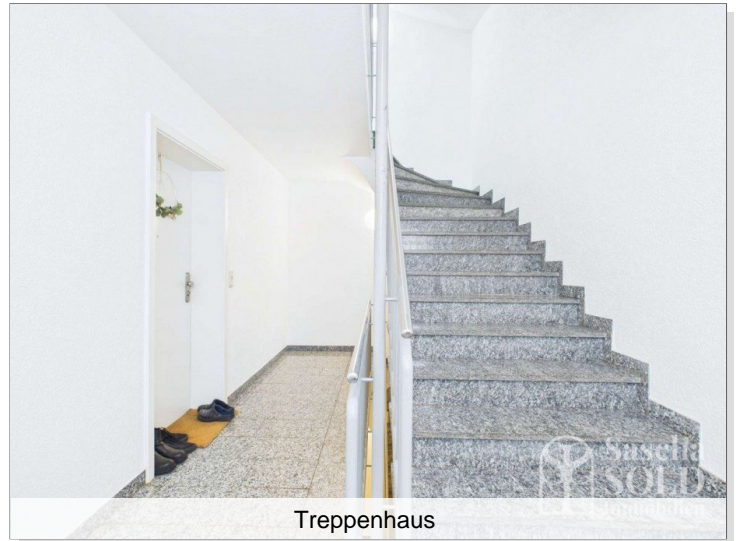
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 2 Zimmer

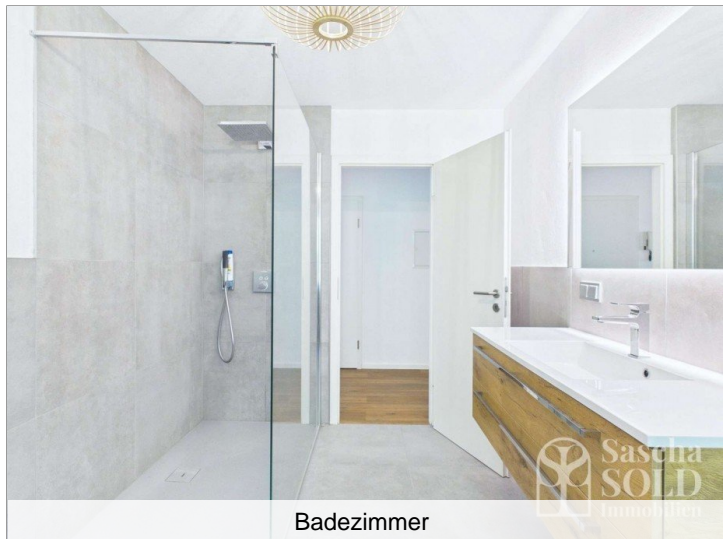
- > 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-204



Küche



Treppenhaus



Badezimmer



Hauseingang



Balkon

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 2 Zimmer

- > 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-204



Wohnfläche<sup>®</sup>  
72.52 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Grundriss

