

# EXPOSÉ

## Architekturjuwel mit Galerie, Terrassen und kreativer Seele in ruhiger Bestlage von Dudweiler



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 66125 Saarbrücken  
Baujahr: 1975  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 248 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.204 m<sup>2</sup>  
Balkon: ja  
Garage: ja  
Anzahl Stellplätze: 2

**Kaufpreis**  
**€ 339.000,-**

### Sold Immobilien

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

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 7 Zimmer

- > 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-189



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66125 Saarbrücken
Baujahr	1975
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	248 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.204 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	339.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	238,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-03-12
Energieausweis gültig bis	11.03.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1975
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	sanierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 7 Zimmer

- > 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-189



## Objektbeschreibung:

Diese Liegenschaft richtet sich an Menschen, die Architektur bewusst wählen. Errichtet um 1975 in massiver Bauweise, mit markanten Pultdächern und klarer Formensprache, spiegelt sie die Großzügigkeit und den Gestaltungswillen ihrer Zeit wider - ein Haus mit Charakter und unverwechselbarer Präsenz.

Mit insgesamt sieben Zimmern entfaltet sich ein Raumkonzept, das Offenheit und klare Strukturen auf harmonische Weise vereint. Ursprünglich für eine Musikerin entworfen und individuell auf ihre Bedürfnisse abgestimmt, wurde das Haus mit einem feinen Gespür für Raumwirkung und Atmosphäre gestaltet. Kreativität hatte hier stets ihren festen Platz - und ist bis heute in jedem Winkel spürbar.

### Wohnen mit Weite

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück der Liegenschaft. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit und die direkten Zugänge zu den Terrassen in Südostausrichtung. Innen- und Außenräume gehen hier harmonisch ineinander über und schaffen eine besondere Wohnqualität, die vor allem in den wärmeren Monaten ihren Reiz entfaltet.

Ein separates Musikzimmer ergänzt diese Ebene - ideal als Atelier, Studio, Bibliothek oder inspirierendes Homeoffice.

Im Obergeschoss sorgt die offene Galerie für ein besonderes Raumgefühl. Sie verbindet die Ebenen visuell miteinander und verleiht dem Haus eine lichte, einladende Atmosphäre.

### Rückzug und Funktionalität

Die privaten Räume verteilen sich über Ober- und Dachgeschoss: Schlafzimmer, Büro sowie zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten - für Familie, Gäste oder konzentriertes Arbeiten. Zwei Badezimmer und ein Gäste-WC gewährleisten Komfort auf allen Ebenen.

Im Untergeschoss stehen neben dem Heizungsraum eine Waschküche und großzügige Lagerräume zur Verfügung. Die Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus rundet das Angebot ab.

### Modernisierungszustand

Beim Bau der Liegenschaft wurde auf hochwertige Materialien und eine qualitätsvolle Ausführung Wert gelegt. Heute besteht jedoch ein umfassender Sanierungsbedarf. Aufgrund der besonderen architektonischen Bauweise und Konstruktion ist bei zukünftigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit überdurchschnittlich hohen Kosten zu rechnen.

## Ausstattung:

### + Gebäude:

Baujahr ca. 1975  
Bauweise: Massivhaus  
Dach: Pultdächer, Holzkonstruktion  
Außenfassade: verputzt und gestrichen  
Fenster: Holz, isolierverglast (1975)  
Heizung: Gaszentralheizung (2000), Reflex; Typ: AC 150/1\_B W  
Böden: Fliesen, Holzdielen, Teppich

### + Zimmer: 7

### + Grundriss:

UG: Heizungsraum, Waschküche, Lagerräume  
EG: Diele, Wohnzimmer, Essbereich, Küche, Abstellraum, Gäste-WC, Musikzimmer, Terrassen  
OG: Galerie, Schlafzimmer, Büro, Badezimmer  
DG: 2 Schlafzimmer, Badezimmer

### + Sanitär:

EG: Gäste-WC  
OG: Bad mit Wanne, Waschbecken, WC  
DG: Bad mit Dusche, Waschbecken, WC

### + Parken:

Doppelgarage mit Zugang zum Haus

## Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in einer sehr ruhigen und gefragten Wohnlage im Stadtteil Dudweiler der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität. Privatsphäre ist hier ebenso selbstverständlich wie eine gute Erreichbarkeit.

Der Dudweiler Marktplatz ist in weniger als einem Kilometer erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie weitere Dienstleistungsangebote. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gewährleistet.

### Entfernungen mit dem PKW:

- o KITA - ca. 0,9 km
- o Bahnhof Dudweiler - ca. 0,9 km
- o Dudweiler Innenstadt - ca. 1,0 km
- o Gemeinschaftsschule - ca. 1,0 km
- o Caritas Klinikum - ca. 1,6 km
- o Grundschule - ca. 3,3 km
- o Universität des Saarlandes - ca. 4,3 km

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 7 Zimmer

- > 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-189



- o Gymnasium - ca. 4,8 km
- o Saarbrücken (St. Johanner Markt) - ca. 7,5 km
- o Sold Immobilien (St. Ingbert-Mitte) - ca. 7,6 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 12,9 km

Dudweiler liegt nur 8 Kilometer nordöstlich vom Stadtzentrum der Landeshauptstadt Saarbrücken entfernt. Die verkehrsgünstige Lage ist ein großer Vorteil dieses Stadtteils. Die Autobahn A623 verläuft in unmittelbarer Nähe und bietet eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz.

Die Nähe zur Universität des Saarlandes bietet sowohl Studenten als auch Mitarbeitern ideale Voraussetzungen - mit kurzer Fahrzeit und sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für Familien bietet Dudweiler eine gute Auswahl an Schulen, Kindergärten und Spielplätzen. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gewährleistet, da es mehrere Arztpraxen und ein Krankenhaus in der Nähe gibt.

## Sonstiges:

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

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, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.

Alle Informationen basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden, etc.). Der Makler hat keine eigene Berechnung der Wohnfläche durchgeführt. Eine Einsicht in die Bauakte zur Überprüfung des Baujahres hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffensvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und

Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## Objektbilder:



Außenansicht

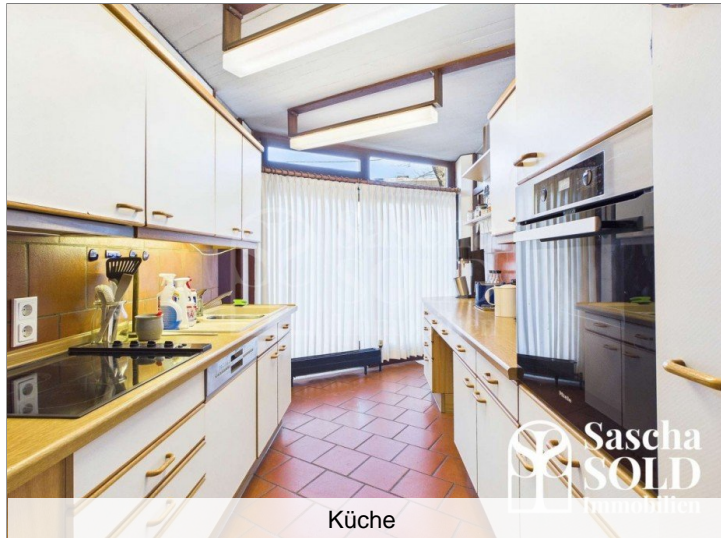


Diele

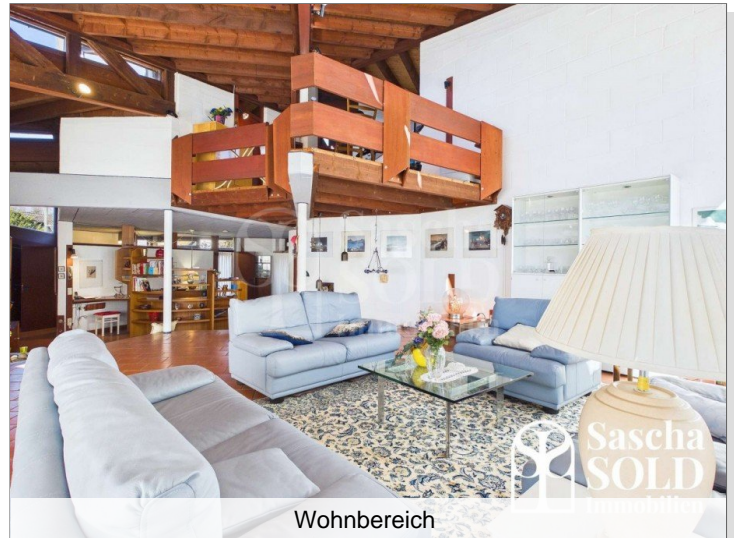
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 7 Zimmer

- > 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-189



Küche



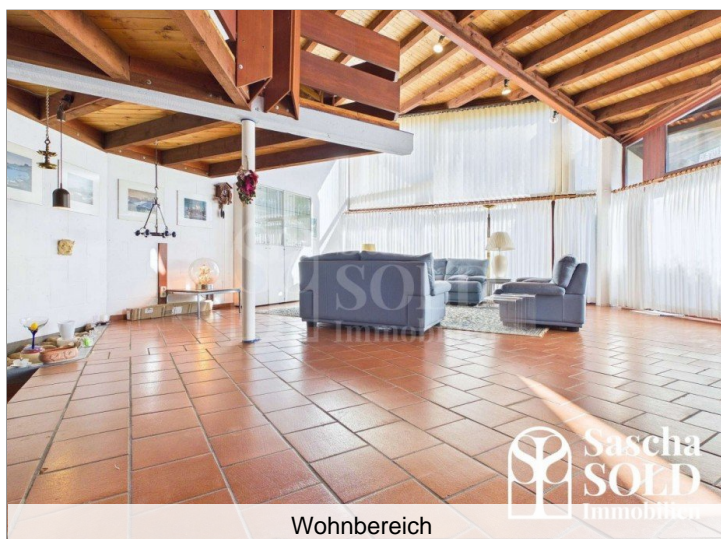
Wohnbereich



Essbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Büro

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 7 Zimmer

- > 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-189



Büro



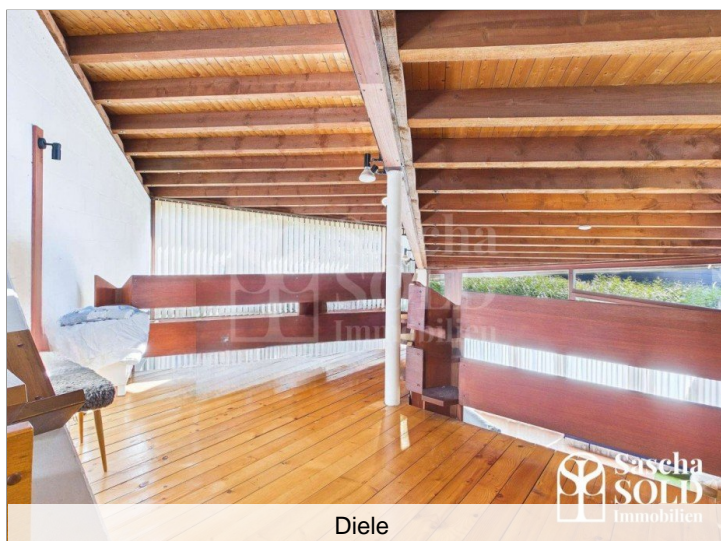
Flur



Treppenhaus



Büro



Diele



Schlafzimmer



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 7 Zimmer

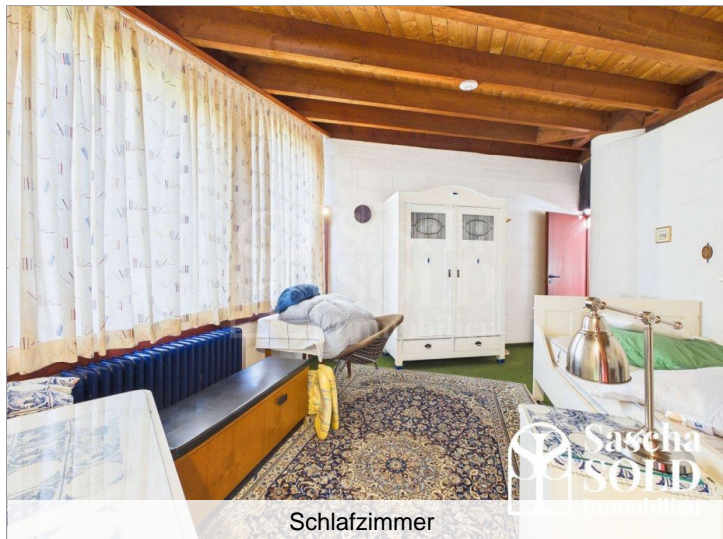
- > 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-189



Badezimmer



Schlafzimmer



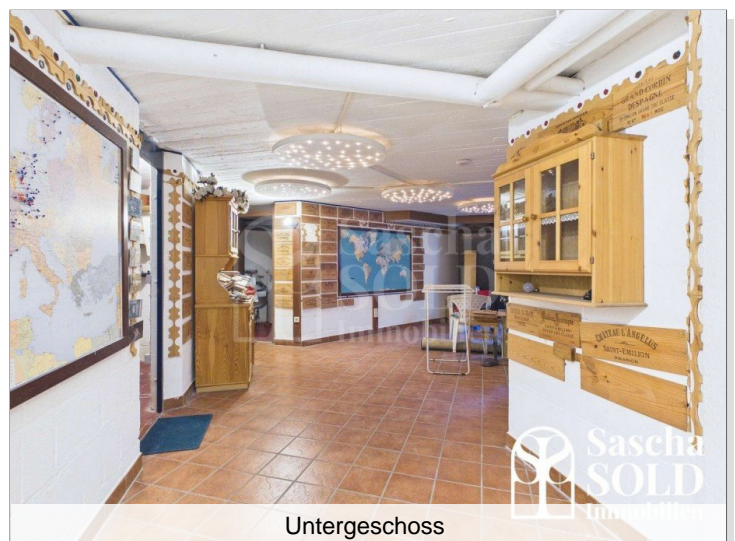
Schlafzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Untergeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 7 Zimmer

- > 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-189



Doppelgarage



Terrasse



Wohnbereich



Terrasse



Terrasse



Terrasse und Garten

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 7 Zimmer

- > 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-189



Garten



Teichanlage



Außenansicht

## Traumimmobilie gefunden?

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



1\_Anfrage\_Info



# Sascha SOLD Immobilien

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



Kostenlose  
Wertermittlung  
schnell & unverbindlich!

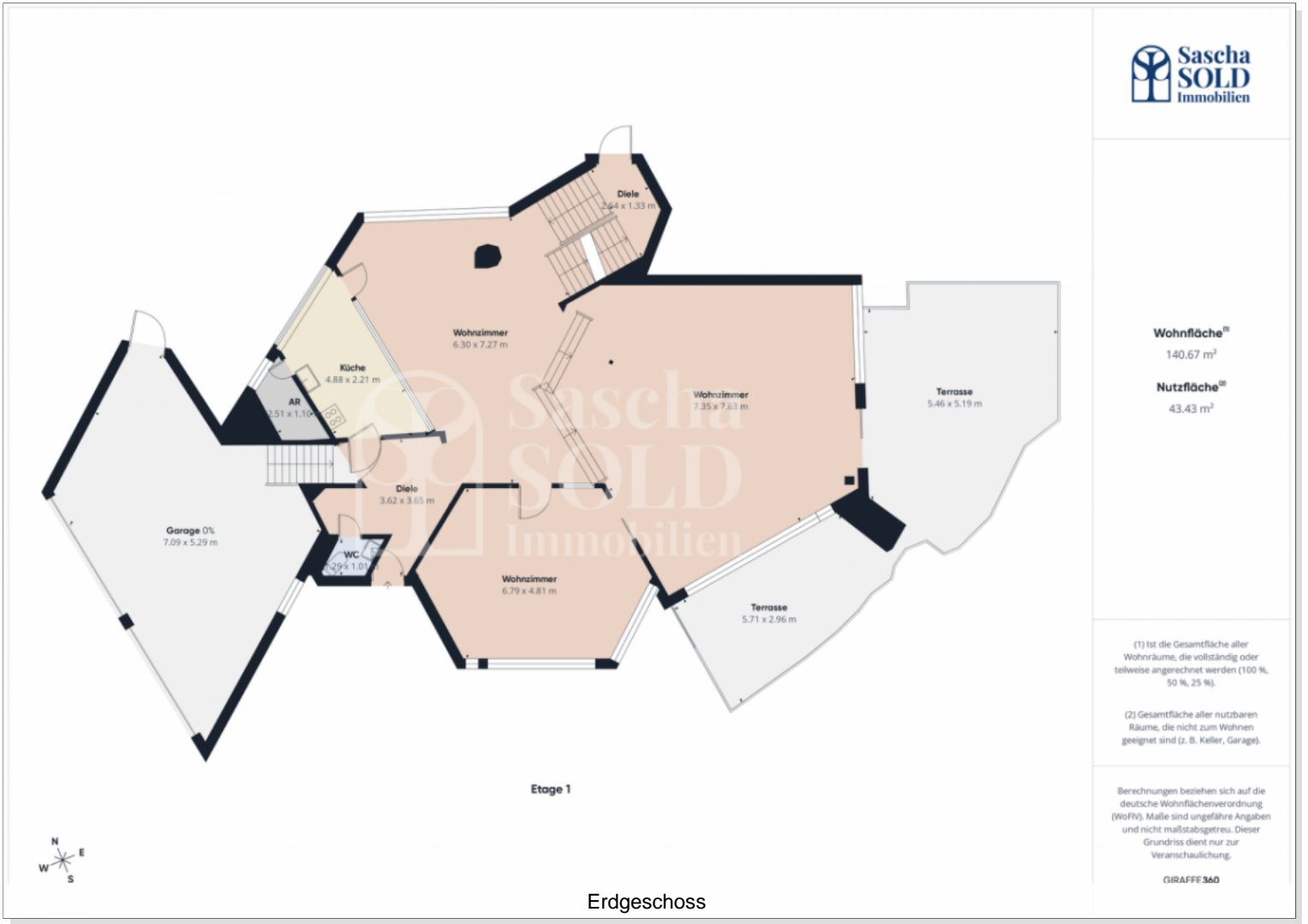


Außenansicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 7 Zimmer

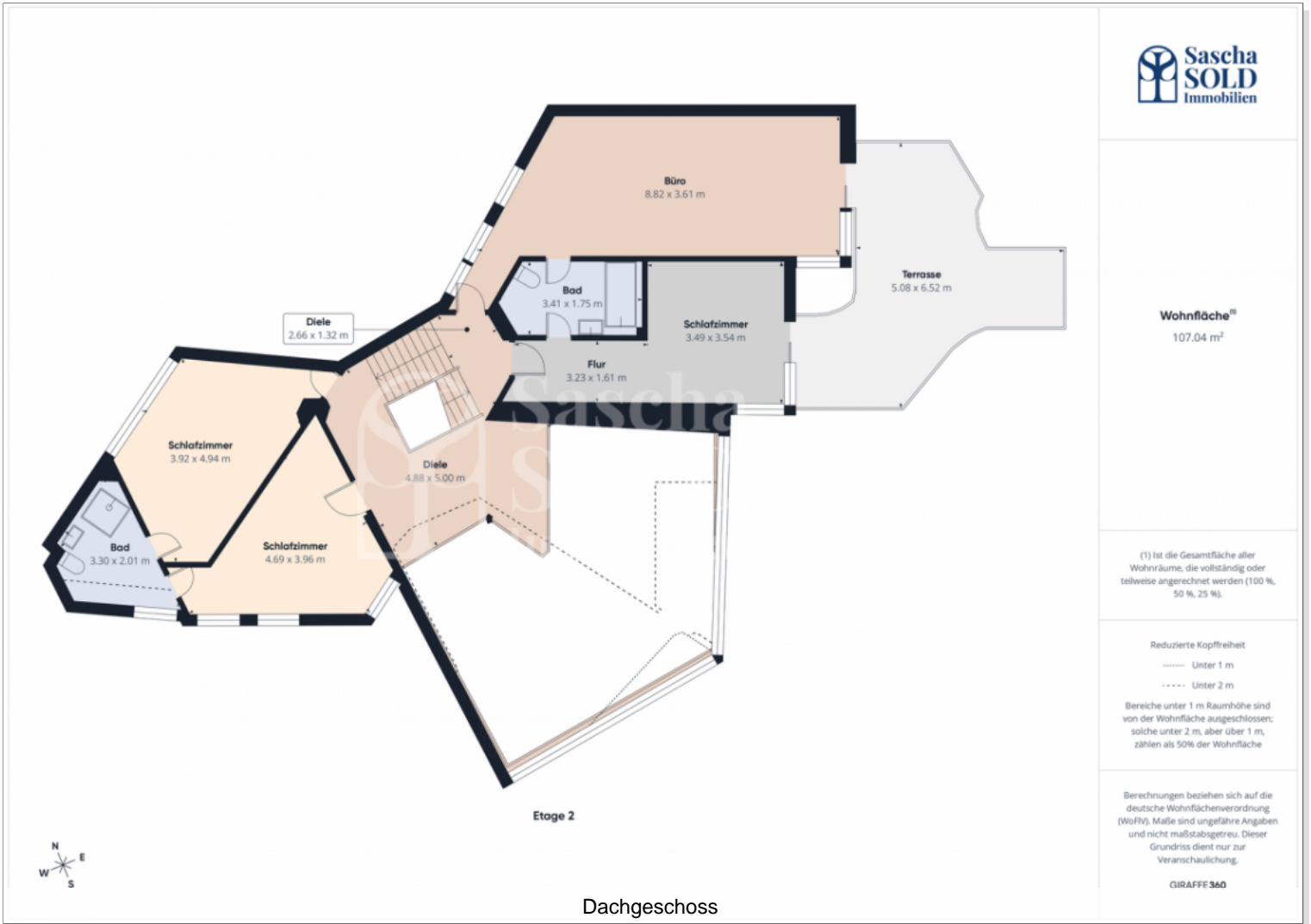
- > 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-189



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 7 Zimmer

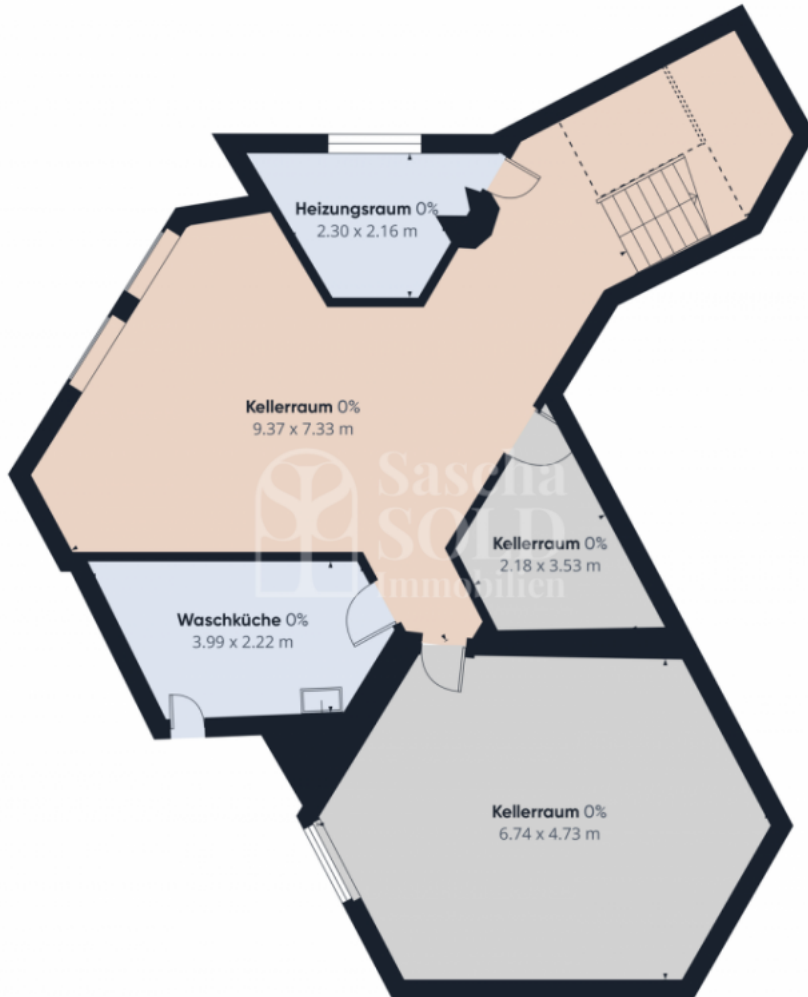
- > 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-189



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 7 Zimmer

- > 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-189



Etage 0 Untergeschoss



**Nutzfläche<sup>III</sup>**  
85.95 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit  
----- Unter 1 m  
- - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

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

GIRAFFE 360

