

EXPOSÉ

Charaktervolle 4ZKB Wohnung für Kreative & Freigeister - Saarbrücken am Waldrand



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 66287 Quierschied
Baujahr: 1890
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 114 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.536 m²
Hausgeld (ca.): 90,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis
€ 99.000,-

Sold Immobilien

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert
www.sold.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Quierschied
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-161



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	66287 Quierschied
Baujahr	1890
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	114 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.536 m ²
Kaufpreis	99.000,- €
Hausgeld (ca.)	90,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holzpellets
Endenergiebedarf	402,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-04-23
Energieausweis gültig bis	23.04.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1890
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Laminat, Dielen
Befuerung	Pellet
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	September 2025
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Sold Immobilien

- > Etagenwohnung
- > Quierschied
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-161



Objektbeschreibung:

Wer die Nähe zur Stadt sucht, aber nicht in eintönigen Wohnanlagen leben möchte, findet hier sein Zuhause. Die Wohnung bietet Freiraum, Charakter und ein kostengünstiges Wohnen ohne hohe Nebenkosten.

In besonders ruhiger Lage, direkt am Waldrand gelegen, erwartet Sie diese charmante Wohnung im Obergeschoss einer historischen Bergwerkvilla aus dem Jahr 1890.

Die außergewöhnliche Liegenschaft beherbergt nur drei Wohneinheiten - alle im Privateigentum und eigengenutzt. Denkmalgeschützt ist das Gebäude nicht, dennoch versprüht es mit seiner charaktervollen Bauweise, hohen Decken und stilvollen Details ein einzigartiges Flair.

Die ca. 114 m² große Obergeschosswohnung mit vier Zimmern überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und einen gelungenen Mix aus Altbaucharme und modernen Elementen - ideal für Individualisten, Naturliebhaber, Handwerker und alle, die preisbewusst wohnen und Teil einer kleinen Hausgemeinschaft werden möchten.

Trotz einer leichten Schiefelage bleibt der Charme und die Ausstrahlung der Liegenschaft erhalten.

Aufteilung & Ausstattung:

Die Wohnung überzeugt mit einem hellen, modernen Badezimmer mit Fenster, das 2019 vollständig saniert wurde. Ausgestattet mit bodentiefer Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Fußbodenheizung sowie einer stimmungsvollen Ambiente-Beleuchtung bietet es zeitgemäßen Komfort in stilvoller Atmosphäre.

Das Schlafzimmer verfügt über ein separates Ankleidezimmer - derzeit zwei getrennte Räume, die bei Bedarf problemlos wieder zusammengelegt werden können.

Die geräumige Wohnküche bietet viel Platz für einen Esstisch und weiteres Mobiliar; die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Das Wohnzimmer besticht durch besonderen Charakter: hohe Decken, ein rustikaler Dielenboden, große Fenster sowie ein moderner Pelletofen, der die gesamte Wohnung angenehm beheizt.

Der größte Raum der Wohnung liegt am Ende des Flurs und wird aktuell als Homeoffice genutzt. Dank direkter Verbindung zur Küche eignet er sich jedoch ebenso gut als Esszimmer oder vielseitiger Wohnbereich.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- separater Abstellraum direkt neben der Wohnungseingangstür

- eigenes Pelletlager im Erdgeschoss für bequeme Belieferung
- abschließbarer Kellerraum
- eigener Außenstellplatz
- kleine Parkbank hinter dem Haus mit Südostausrichtung
- Internetgeschwindigkeit: DSL-100-Anschluss
- Glasfaser-Anschluss beantragt (Umsetzung 2026)
- TV-Empfang über Satellitenanlage

Verwaltung:

Die Immobilie wird durch die Eigentümergemeinschaft verwaltet - das bedeutet kurze Kommunikationswege, transparente Abstimmungen und eine gemeinschaftliche Organisation. Die aktuellen Miteigentümer freuen sich, wenn sich der zukünftige Eigentümer dieser Wohnung ebenfalls aktiv in die gemeinschaftliche Verwaltung einbringt und engagiert beteiligt - eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht.

Hausgeld:

Das Hausgeld beträgt derzeit 90 EUR monatlich. Darin enthalten sind die allgemeinen Kosten wie z.B. Gebäudeversicherung, Wasser- und Abwassergebühren sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Der aktuelle Stand der Rücklagen beläuft sich auf ca. 6.500 EUR.

Die Beheizung der Wohneinheit erfolgt über einen Pelletofen. Der Verbrauch lag in den letzten Jahren - abhängig vom individuellen Heizverhalten - bei etwa 2,5 bis 3 Tonnen Pellets pro Jahr.

Verfügbarkeit:

Die Wohnung ist bereits geräumt und ermöglicht einen schnellen und unkomplizierten Einzug.

Finanzierung:

Im Grundbuch ist eine Bergschadensverzichtserklärung eingetragen. Die Finanzierung kann daher von einigen Kreditinstituten eingeschränkt werden. Erfahrungsgemäß kommen insbesondere regionale bzw. ortsansässige Banken als Finanzierungspartner infrage.

Ausstattung:

+ Gebäude:

Baujahr: ca. 1890
Dach: ca. 2005-2007 neu eingedeckt
Fenster: Kunststoff, 2fach-Verglasung (1992)
Heizung: Pelletheizung (2012)
Warmwasser: Durchlauferhitzer
Böden: Dielen und Laminat

+ Parken:

- > Etagenwohnung
- > Quierschied
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-161



1 Außenstellplatz

+ Wohnung im Obergeschoss:

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 114 m²

Grundriss: Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Homeoffice

Sanitär: Bad mit bodentiefer Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss und Fußbodenheizung

+ Modernisierungen:

- Wohnung:

Erneuerung des Badezimmers (ca. 2019)

Erneuerung der Wasserleitungen (ca. 2019)

teilweise Erneuerung der elektrischen Leitungen (ca. 2018)

-Gebäude:

Erneuerung des Putzes in den Fluren (ca. 2023)

Erneuerung der Fensterbänke in den Fluren (ca. 2018)

Erneuerung der elektrischen Leitungen (ca. 2018)

Erneuerung der Wassersteigleitungen (ca. 2018)

Installation einer SAT-Anlage (ca. 2016)

Erneuerung des Gehweges vor dem Hauses (ca. 2014)

Erneuerung der Dacheindeckung (ca. 2005-2007)

Austausch der Fenster (Kunststoff 2fach verglast, ca. 1992)

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Waldrandlage im Ortsteil Camphausen der Gemeinde Quierschied im Regionalverband Saarbrücken. Das Gebiet ist geprägt durch weitläufige Grünflächen und Wälder, wodurch sich ein naturnahes und ausgesprochen ruhiges Wohnumfeld ergibt - ideal für Erholungssuchende, Naturfreunde und Menschen, die in unmittelbarer Nähe zum Grünen leben möchten.

Trotz der abgegrenzten Lage ist die Anbindung an die Infrastruktur hervorragend:

Die Autobahn A623 ist nur etwa 700 Meter entfernt, wodurch die Innenstadt von Saarbrücken sowie andere regionale Zentren zügig erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Universität des Saarlandes, die nur ca. 6 Kilometer entfernt liegt - ein attraktiver Standortvorteil für Mitarbeitende und Forschende.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen

Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gegeben.

Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens

- o Kindergarten - ca. 1,3 km
- o Restaurant - ca. 1,3 km
- o Großer Supermarkt - ca. 1,5 km
- o Apotheke - ca. 1,5 km
- o Bahnhof - ca. 1,9 km
- o Grundschule - ca. 2,0 km
- o Freibad - ca. 3,7 km

Verkehrsanbindung

- o Nächste Bushaltestelle - ca. 130 m
- o Autobahnanschluss A623 - ca. 700 m

Umliegende Städte und Einrichtungen

- o Universität des Saarlandes (Dudweiler) - ca. 6 km
- o St. Ingbert (Stadtzentrum) - ca. 9 km
- o Saarbrücken (Stadtzentrum) - ca. 12 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 17 km
- o Neunkirchen (Stadtzentrum) - ca. 15 km
- o Homburg (Universitätsklinikum) - ca. 29 km

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

- > Etagenwohnung
- > Quierschied
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-161



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



Wohnzimmer/Homeoffice - Einrichtungsbeispiel



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Quierschied
- > 4 Zimmer

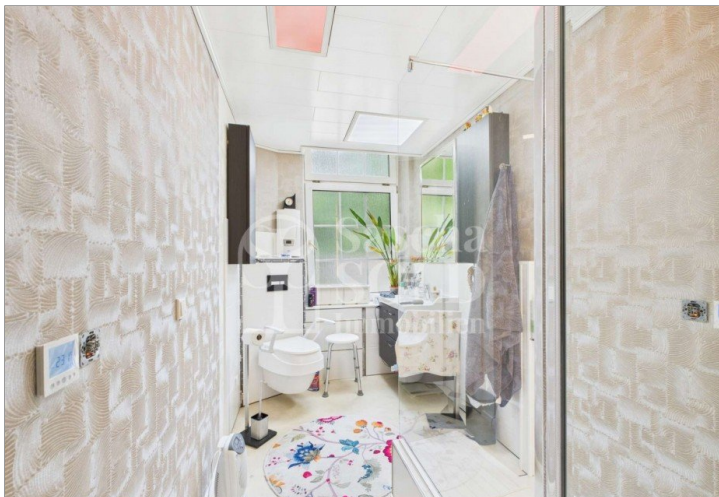
- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-161



Wohnzimmer/Homeoffice



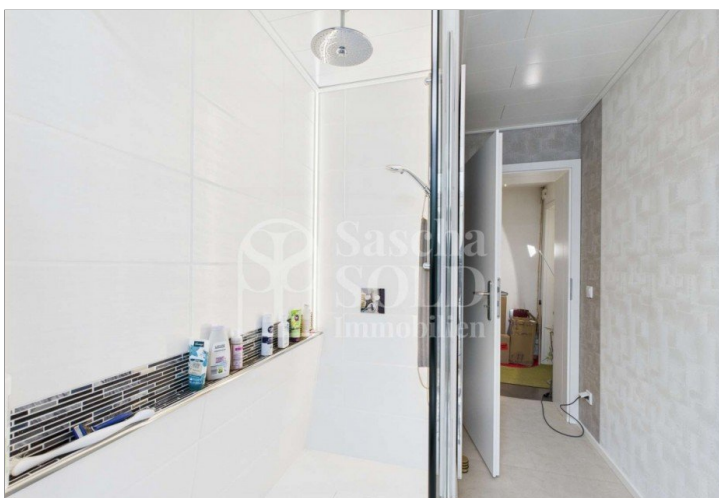
Schlaf-/Ankleidezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Ankleidezimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Quierschied
- > 4 Zimmer

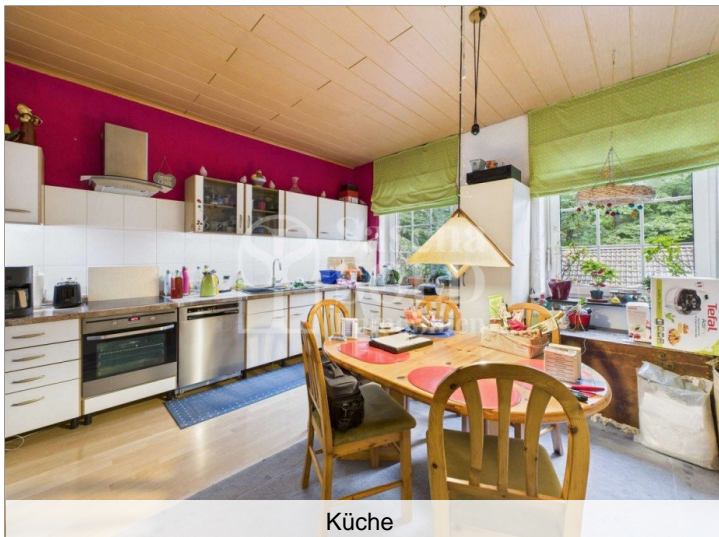
- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-161



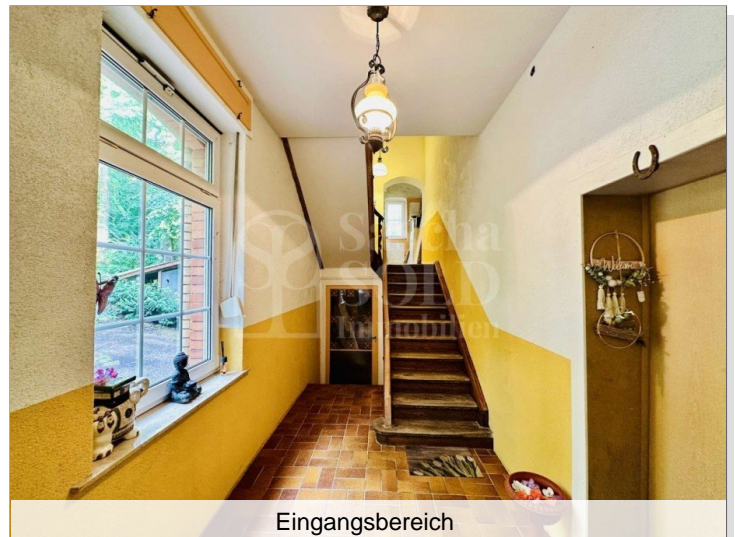
Küche



Pelletofen



Küche



Eingangsbereich



Küche - Einrichtungsbeispiel



Sitzecke im Grünen

Sold Immobilien

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert
www.sold.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Quierschied
- > 4 Zimmer

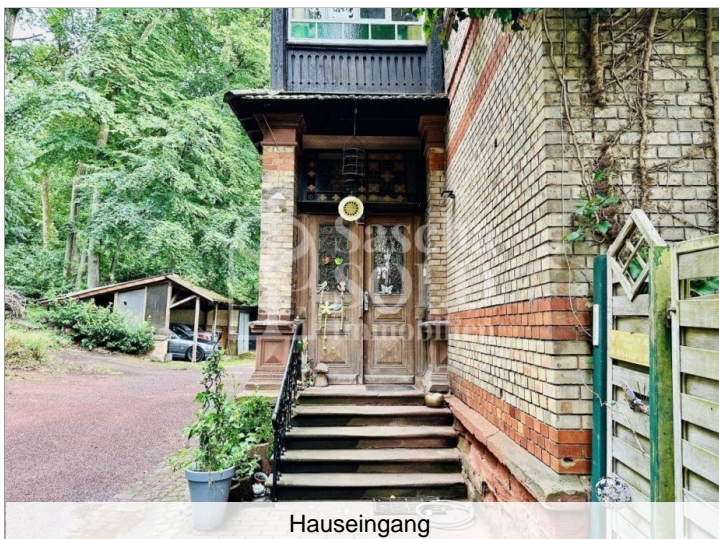
- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-161



Außenbereich



Außenbereich



Hauseingang



Sascha SOLD Immobilien

Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?

www.sold.de/Wertermittlung.htm

oder QR-Code scannen:



Kostenlose
Wertermittlung
schnell & unverbindlich!



Wertermittlung

Traumimmobilie gefunden?

→ Anfrage senden

→ Posteingang/Spam-Ordner prüfen

→ Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten



Anfrage_Info

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Quierschied
- > 4 Zimmer

- > 114 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-161



Grundriss

