

# EXPOSÉ

## Gepflegter Bungalow mit Grundofen, sonniger Terrasse, Garten und Garage in Dudweiler-Süd



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 66125 Saarbrücken  
Baujahr: 1980  
Letzte Modernisierung: 2022  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 130 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 528 m<sup>2</sup>  
Balkon: ja  
Garage: ja

**Kaufpreis**  
**€ 350.000,-**

### Sold Immobilien

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

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-191



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66125 Saarbrücken
Baujahr	1980
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	528 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	350.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	264,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-04-08
Energieausweis gültig bis	07.04.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Marmor
Kamin	ja
Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-191



## Objektbeschreibung:

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um einen gepflegten Bungalow mit teilweiser Unterkellerung sowie einem Split-Level, das über wenige Stufen zu weiteren Wohnräumen führt. Die Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und die ruhige, gefragte Lage in Dudweiler-Süd.

Beim Betreten der Liegenschaft gelangt man in einen Windfang mit Fußbodenheizung, die in den Heizkreislauf integriert ist. Von hier aus führt ein Flur zu den weiteren Bereichen des Hauses. Auf der rechten Seite befindet sich die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2020, die im Zuge einer Renovierung erneuert wurde, mit allen gängigen Elektrogeräten ausgestattet ist und bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Im weiteren Verlauf öffnet sich das helle Wohn- und Esszimmer mit schönem Blick in den gepflegten Garten. Von hier aus besteht direkter Zugang zur sonnigen, südlich ausgerichteten Terrasse und in die Gartenanlage. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Liegenschaft. Ein besonderer Blickfang ist der Grundofen, der als holzbefeuerte zusätzliche Heizquelle für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Ergänzend steht ein Außenkamin zur Verfügung, der im Terrassenbereich genutzt werden kann, beispielsweise als Pizza- oder Flammkuchenofen.

Am linken Flurende gelangt man über eine kleine Treppe zu drei Zimmern sowie dem Tageslichtbad. Dieses wurde 2012 modernisiert und ist mit einer großzügigen Walk-in-Dusche mit Regenbrause, einem Doppelwaschbecken und WC ausgestattet. Zwei der Zimmer werden aktuell als Schlafzimmer genutzt, das dritte als weiteres Wohnzimmer. Die Räume lassen sich flexibel nutzen, beispielsweise als Kinderzimmer oder Homeoffice.

Im Untergeschoss befinden sich zwei vielseitig nutzbare Räume sowie eine Waschküche, in der auch die Heizungsanlage untergebracht ist. Zudem bietet diese Etage ausreichend Platz für Lagerregale sowie Kühl- und Gefriergeräte und sorgt so für praktischen Stauraum.

Zu den Außenanlagen gehören eine Einzelgarage mit elektrischem Tor und direktem Grundstückszugang, ein Gewächshaus, diverse Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte und Fahrräder sowie die gepflegte Gartenanlage mit Terrasse und Markise.

Im Laufe der Jahre wurden unter anderem folgende Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- o Erneuerung der Heizungsanlage (2022)
- o Modernisierung der Fenster (2021 und 2017)
- o Renovierung und Einbau einer neuen Küche (2020)
- o Renovierung des Windfangs und Installation einer Fußbodenheizung (2013)
- o Modernisierung des Badezimmers (2012)

- o Einbau eines Grundofens (2009)

Die monatlichen Nebenkosten für einen 2-Personen-Haushalt betragen aktuell:

- o Heizung/Warmwasser/Strom: 300 EUR
- o Abwasser: 70 EUR
- o Wohngebäude/Hausrat: 65 EUR
- o Grundsteuer: 33 EUR

## Ausstattung:

+ Gebäude:

- o Baujahr ca. 1980
- o Bauweise: Massivhaus
- o Zimmer: 4
- o Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup> (inkl. zu 50% angerechneter Terrassenfläche)
- o Dach: Flachdach (1980)
- o Außenfassade: verputzt und gestrichen, teilweise Holzfassade
- o Fenster: Kunststoff, isolierverglast (2021 und 2017)
- o Heizung: Gas, Vaillant, ecoCompact VSC 206/4-5 (2022)
- o Grundofen: Biofire Sonderkachelofen (2009)
- o zusätzlicher Außenkamin
- o Böden: Marmor, Mosaikparkett, Fliesen
- o Einbauküche (2020)

+ Grundriss:

- o EG: Windfang, Küche, Wohn- und Esszimmer, Terrasse, Garten, Bad, 3 Zimmer
- o UG: Diele, 2 Nutzräume, Waschküche

+ Sanitär:

- o Tageslichtbad mit großzügiger Walk-in-Dusche, Doppelwaschbecken und WC (2012)

+ Außenanlagen:

- o Einzelgarage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Grundstück
- o Südlich ausgerichtete Terrasse mit Markise und gepflegter Gartenanlage
- o Praktische Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte und Fahrräder
- o Gewächshaus

## Lagebeschreibung:

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in Dudweiler-Süd, einem beliebten Wohngebiet im Stadtteil Dudweiler, der zu Saarbrücken gehört. In der Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants,

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-191



Cafés und weitere Dienstleistungsbetriebe. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle "Blumenstraße" gegeben.

#### Entfernungen zu Fuß:

- o Bushaltestelle "Blumenstraße" - ca. 0,3 km
- o Bäckerei, Sparkasse, Gaststätte u.v.m. - ca. 0,6 km
- o Dudweiler Marktplatz - ca. 0,9 km
- o Gemeinschaftsschule - ca. 1,1 km
- o KITA - ca. 1,7 km

#### Entfernungen mit dem PKW:

- o Bahnhof Dudweiler - ca. 1,8 km
- o Caritas Klinikum - ca. 2,0 km
- o Universität des Saarlandes - ca. 2,3 km
- o Gymnasium - ca. 7,5 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 12,4 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 ist ein bedeutender Vorteil für Studenten, die von einer kurzen Fahrzeit und der sehr guten Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Universität profitieren.

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 Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

#### Objektbilder:



Außenanlagen

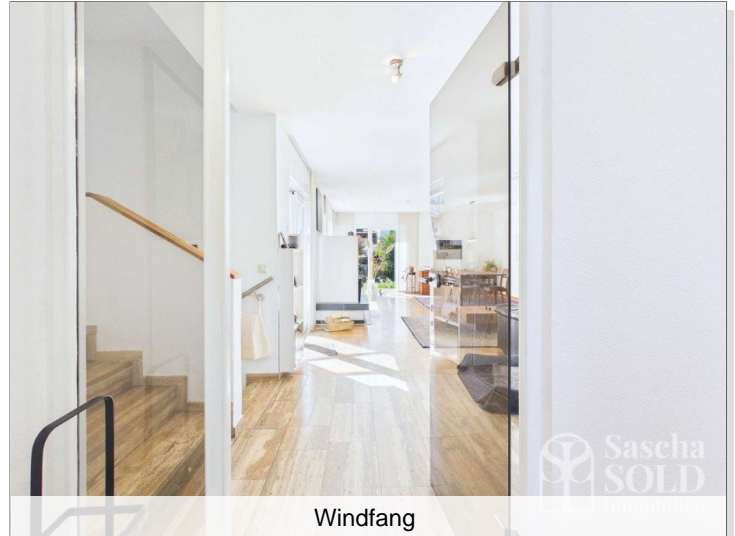
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

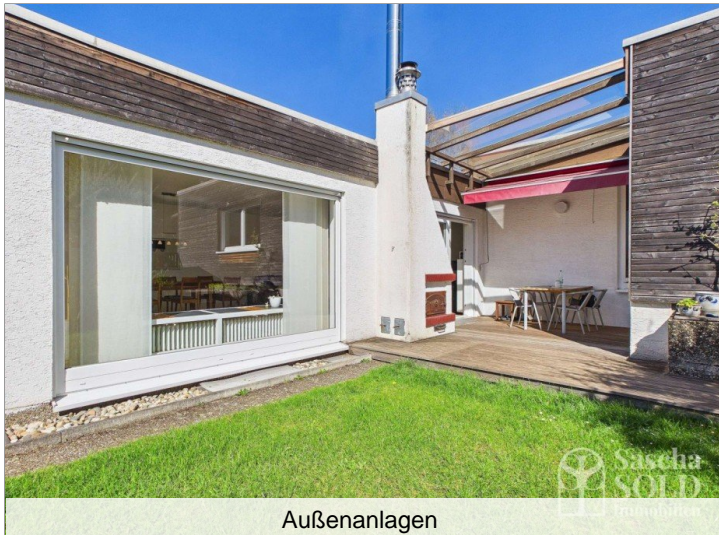
- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-191



Außenanlagen



Windfang



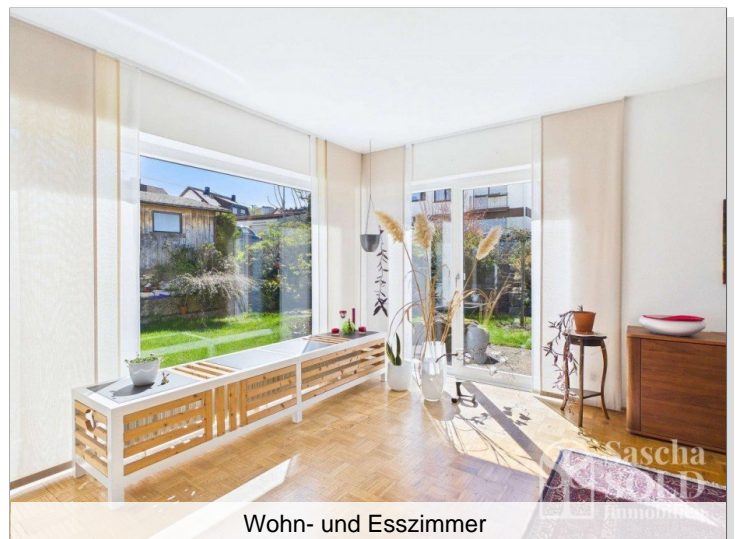
Außenanlagen



Wohn- und Esszimmer



Außenanlagen



Wohn- und Esszimmer

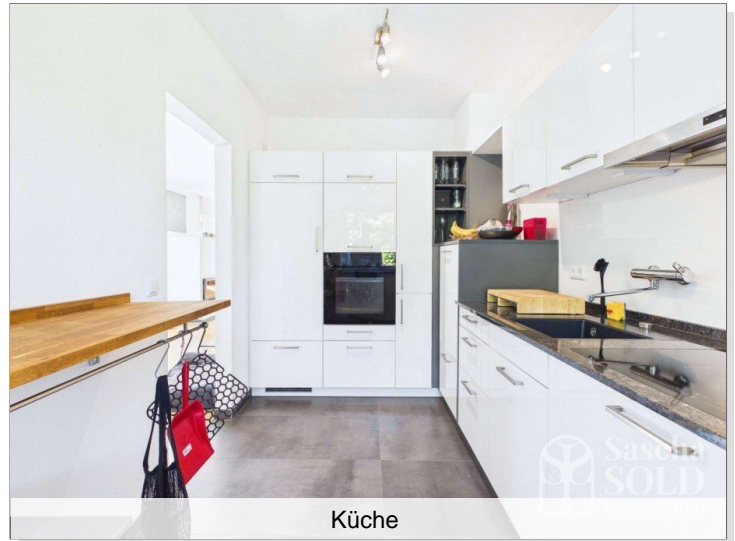
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

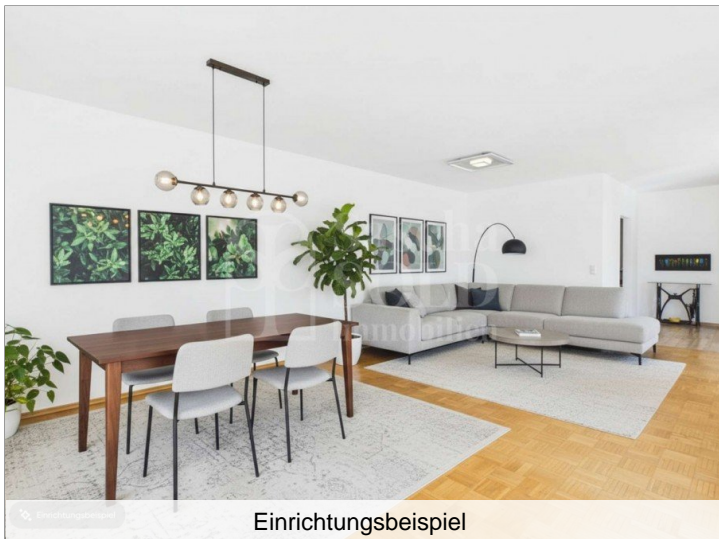
- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-191



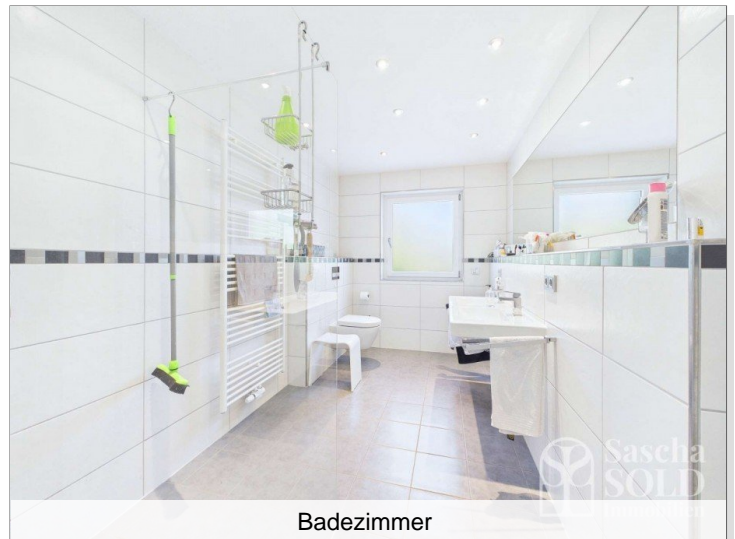
Wohn- und Esszimmer



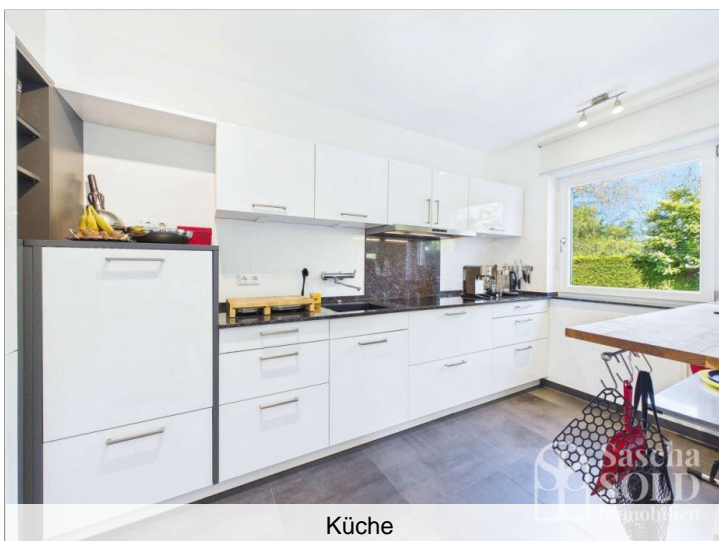
Küche



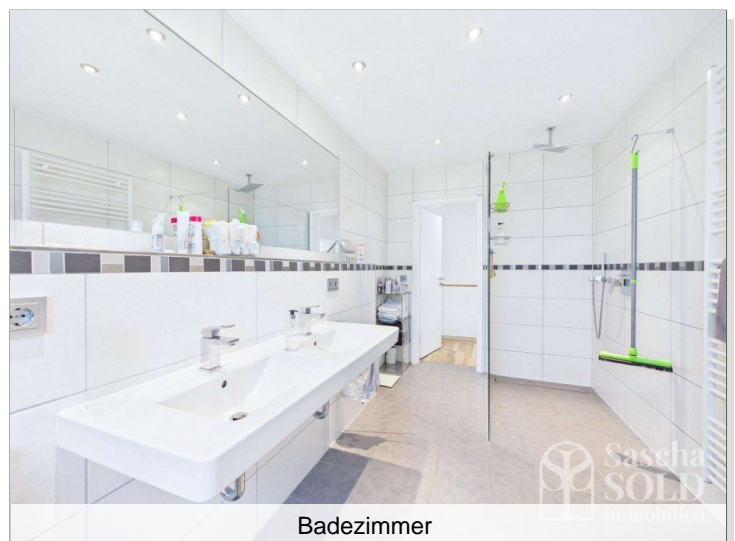
Einrichtungsbeispiel



Badezimmer



Küche

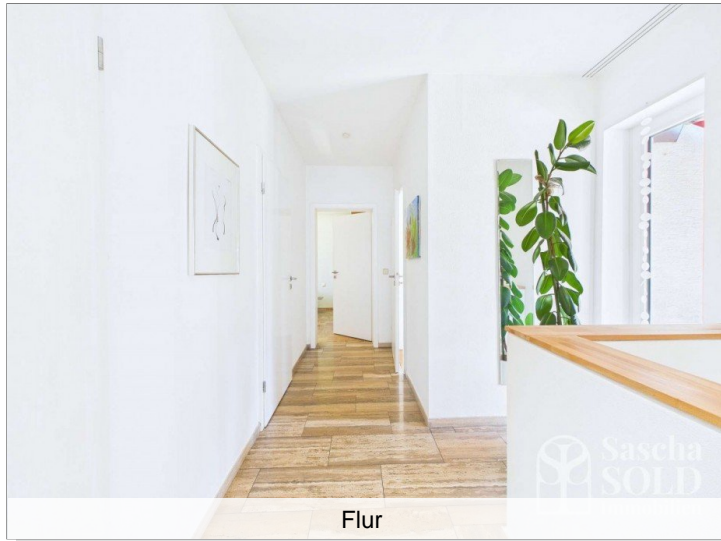


Badezimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-191



Flur



Einrichtungsbeispiel



Wohnzimmer



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel

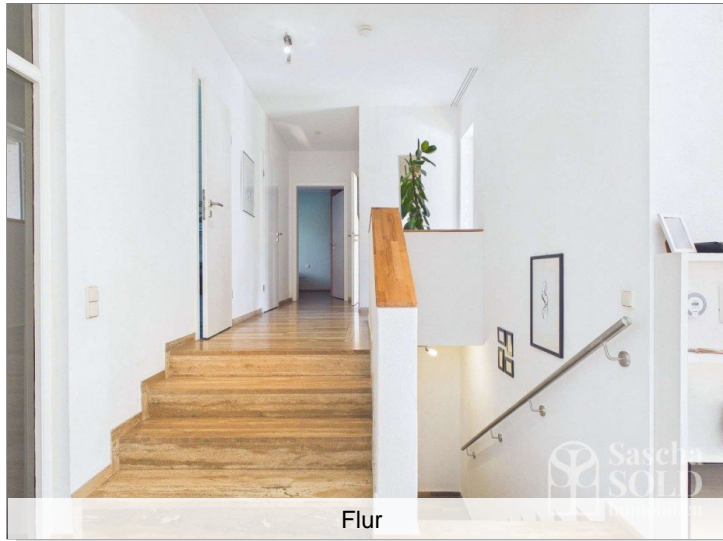


Einrichtungsbeispiel

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-191



Flur



Untergeschoss



Untergeschoss



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



Untergeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-191



Außenanlagen



Außenanlagen



Drohnenaufnahme

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-191



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

(1) Ist die Gesamtfläche 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



Etage 0 Gebäud Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-191



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

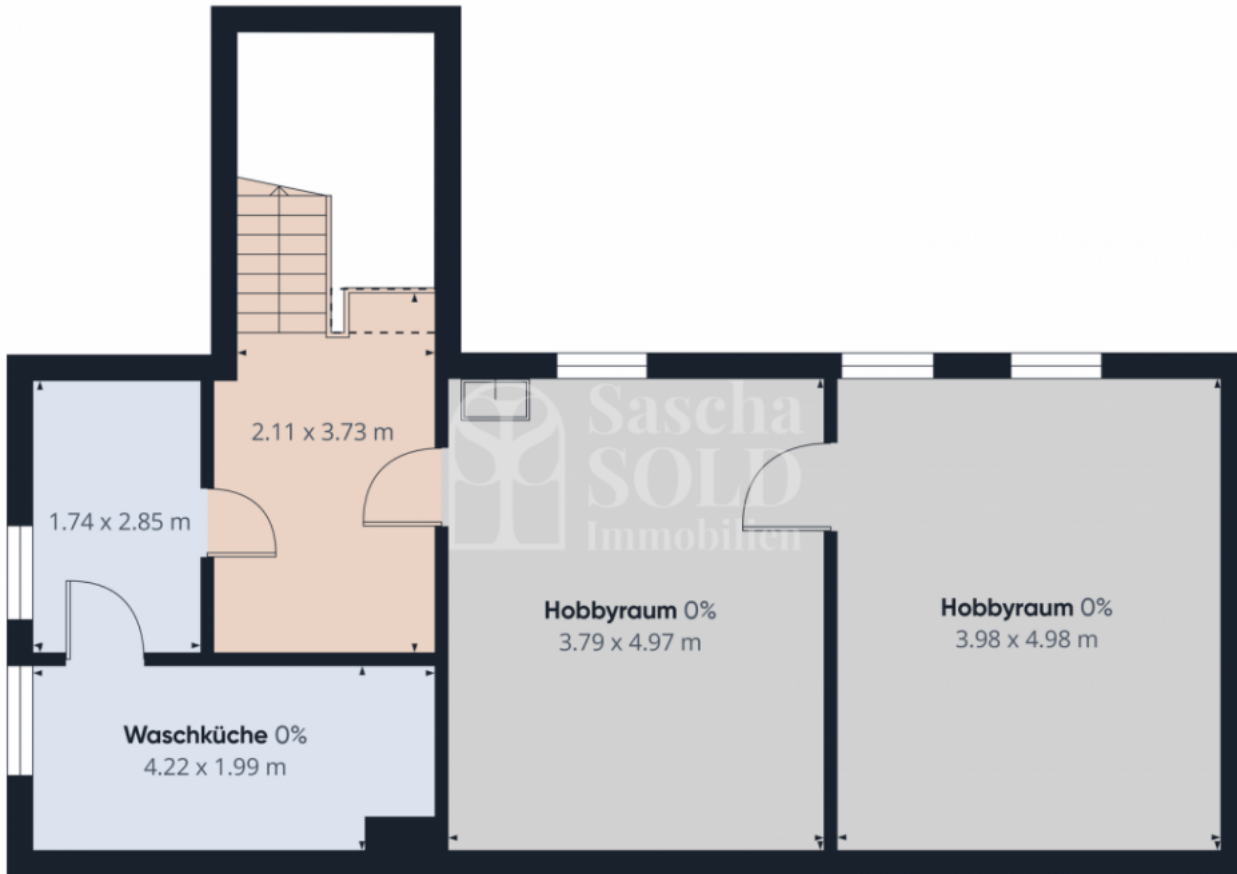
(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

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



Etage -1 Gebäude **Untergeschoss**

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-191

