

EXPOSÉ

Großzügige 4-ZKB-Wohnung mit Loggia in ruhiger Lage nahe Universität & CISPA - Dudweiler Saarbrücken



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 66125 Saarbrücken
Baujahr: 1964
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 90 m²
Nebenkosten (ca.): 400,- €
Warmmiete (ca.): 1.050,- €
Etage: 8
Anzahl Etagen: 12

**Kaltmiete
€ 650,-**

Sold Immobilien

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

> Etagenwohnung
> Saarbrücken
> 4 Zimmer

> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-214



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	66125 Saarbrücken
Baujahr	1964
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	90 m ²
Kaltmiete	650,- €
Nebenkosten (ca.)	400,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.050,- €
Kaution	1.950 EUR
Etage	8
Anzahl Etagen	12
Aufzug	Personenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	109,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-09-23
Energieausweis gültig bis	22.09.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1964
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Haus & Lage im Gebäude

Diese helle Eigentumswohnung befindet sich im 8. Obergeschoss eines gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 50

Wohneinheiten. Pro Etage befinden sich lediglich vier Wohnungen, was zu einer angenehmen und ruhigen Wohnatmosphäre beiträgt. Die Wohnung steht leer und ist sofort bezugsfrei. Direkt vor dem Gebäude stehen zahlreiche Außenstellplätze zur kostenlosen Nutzung zur Verfügung. Ein Fahrradraum mit separatem, barrierearmem Zugang bietet ausreichend Platz zum sicheren Abstellen von Fahrrädern.

Die Liegenschaft liegt in verkehrsgünstiger Lage mit hervorragender Anbindung. Die Universität des Saarlandes sowie der CISPA Campus sind in wenigen Minuten erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv.

Der Hauseingang ist sowohl über eine Treppe als auch barrierearm über eine Rampe erreichbar. Die einzelnen Etagen werden komfortabel über einen großzügigen Aufzug erschlossen; ergänzend steht ein gepflegtes Treppenhaus zur Verfügung.

Raumaufteilung & Ausstattung

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine helle Diele, von der aus weitere Räume bequem erreichbar sind. Ein besonderes Highlight ist die zur ruhigen Waldseite ausgerichtete Loggia mit einem beeindruckenden Weitblick über die umliegenden Wälder. Dank der großen Fensterfronten gelangt viel Tageslicht in den großzügigen Wohnbereich und sorgt für eine freundliche, angenehme Wohnatmosphäre.

Neben dem Wohnbereich verfügt die Wohnung über drei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Ankleidezimmer nutzen lassen. Das Badezimmer ist mit einer Duschbadewanne, einem Waschbecken sowie einem Heizkörper ausgestattet. Das WC befindet sich in einem separaten Raum.

Eine Einbauküche mit Backofen, Kochfeld und Kühlschrank ist bereits vorhanden.

Ein abschließbarer Kellerraum bietet praktischen zusätzlichen Stauraum.

Weitere Ausstattungsmerkmale

Ein Müllschacht auf der Etage ermöglicht eine komfortable Entsorgung ohne weite Wege. Im Kellergeschoss stehen der Hausgemeinschaft ein Waschraum mit Münzwaschmaschinen und Trocknern zur Verfügung.

Miete und Nebenkosten

Die monatliche Kaltmiete beträgt 650 EUR. Hinzu kommt eine Nebenkostenpauschale in Höhe von 400 EUR, sodass sich eine monatliche Warmmiete von insgesamt 1.050 EUR ergibt. Die Nebenkostenpauschale umfasst sämtliche umlagefähigen Betriebskosten mit Ausnahme der Stromkosten. Diese werden vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Energieversorger abgerechnet.

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-214



Da die Nebenkosten pauschal vereinbart werden, erfolgt keine jährliche Nebenkostenabrechnung durch den Vermieter. Dies schafft für beide Vertragsparteien eine unkomplizierte Kostenstruktur sowie eine vereinfachte Abwicklung.

Die ausgewiesene Nebenkostenpauschale gilt für eine Person. Bei einer Belegung mit mehreren Personen erhöht sich die Pauschale entsprechend der zusätzlichen Bewohner, um den voraussichtlich höheren Verbrauch und die damit verbundenen Betriebskosten angemessen zu berücksichtigen.

Der Vermieter behält sich vor, die Höhe der Nebenkostenpauschale angemessen anzupassen, sofern sich die tatsächlichen Verbräuche oder die zugrunde liegenden Betriebskosten dauerhaft wesentlich verändern.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ist zunächst eine vollständige schriftliche Registrierung sowie eine vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft erforderlich.

Bei weiterem Interesse an der Anmietung werden anschließend folgende Unterlagen benötigt:

- o aktuelle SCHUFA-Auskunft
- o Arbeitsvertrag sowie aktuelle Einkommensnachweise oder Rentenbescheide
- o Nachweis einer Privathaftpflichtversicherung
- o Mietschuldenfreiheitsbescheinigung mit Kontaktdaten des derzeitigen Vermieters

Ausstattung:

- Baujahr: ca. 1964
- Wohnfläche: ca. 90 m²
- Zimmer: 4
- Böden: Laminat, im Bad Fliesen
- Wände: Tapeten - weiß gestrichen; im Bad Fliesen
- Heizung: Öl (ca. 1988)

Lagebeschreibung:

Dieses Mehrfamilienhaus liegt in ruhiger, gewachsener Wohnlage im Saarbrücker Stadtbezirk Dudweiler in der Gehlenbergstraße. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in grüner Umgebung mit kurzen Wegen in das Dudweiler Zentrum.

Für Familien steht ein breites Bildungs- und Betreuungsangebot zur Verfügung. In Dudweiler gibt es mehrere Grundschulen sowie weiterführende Schulen, darunter eine Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe. Ergänzt wird dies durch verschiedene Kitas und

Kindergärten mit ganztägigen Betreuungsangeboten.

Die Nahversorgung ist sehr gut: Im Dudweiler Zentrum finden sich Supermärkte, Bäcker, Banken, Apotheken sowie zahlreiche Dienstleistungs- und Fachgeschäfte. Die Fußgängerzone mit Marktplatz bildet den lebendigen Mittelpunkt des Stadtteils und deckt den täglichen Bedarf komfortabel ab.

Die Verkehrsanbindung ist ausgesprochen günstig. In fußläufiger Entfernung liegt die Bushaltestelle "Gehlenbergstraße" mit direkten Verbindungen in das Dudweiler Ortszentrum und in die Saarbrücker Innenstadt. Zusätzlich sorgt der Bahnhof Dudweiler mit Regionalzügen für eine schnelle Anbindung an Saarbrücken und die umliegende Region. Über die nahegelegene A 623 ist die Saarbrücker City auch mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Entfernungen zu Nahversorgung & Infrastruktur (gerundet, per PKW):

- o Tankstelle: ca. 0,2 km
- o Grundschule und KITA: ca. 0,5 km
- o Dudweiler Marktplatz: ca. 2 km
- o Bahnhof Dudweiler: ca. 3 km
- o Discounter-Supermärkte: ca. 2 km
- o Universität des Saarlandes: ca. 1,5 km
- o Saarbrücken Zentrum: ca. 6 km
- o Saarbrücken Hauptbahnhof: ca. 7 km
- o Caritas-Klinikum St. Josef Dudweiler: ca. 2,5 km
- o St. Ingbert Zentrum: ca. 6 km

Dudweiler bietet zudem ein gutes Freizeit- und Naherholungsangebot. Umliegende Wald- und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Jogging und Radtouren ein. Zahlreiche Vereine, Spielplätze sowie kirchliche und kulturelle Einrichtungen unterstreichen die familienfreundliche und lebenswerte Wohnqualität dieser Lage.

Sonstiges:

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ist zunächst eine vollständige schriftliche Registrierung sowie eine vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft erforderlich.

Bei weiterem Interesse an der Anmietung werden anschließend folgende Unterlagen benötigt:

- o aktuelle SCHUFA-Auskunft
- o Arbeitsvertrag sowie aktuelle Einkommensnachweise oder Rentenbescheide
- o Nachweis einer Privathaftpflichtversicherung
- o Mietschuldenfreiheitsbescheinigung mit Kontaktdaten des derzeitigen Vermieters

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-214



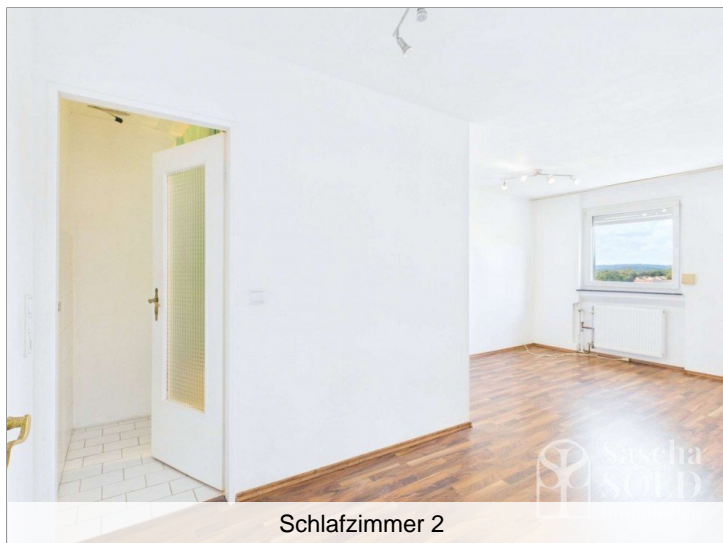
Objektbilder:



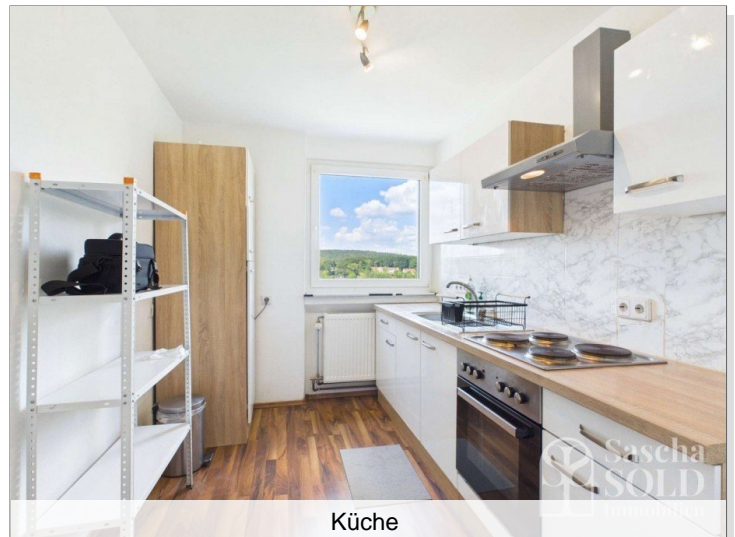
Schlafzimmer 1



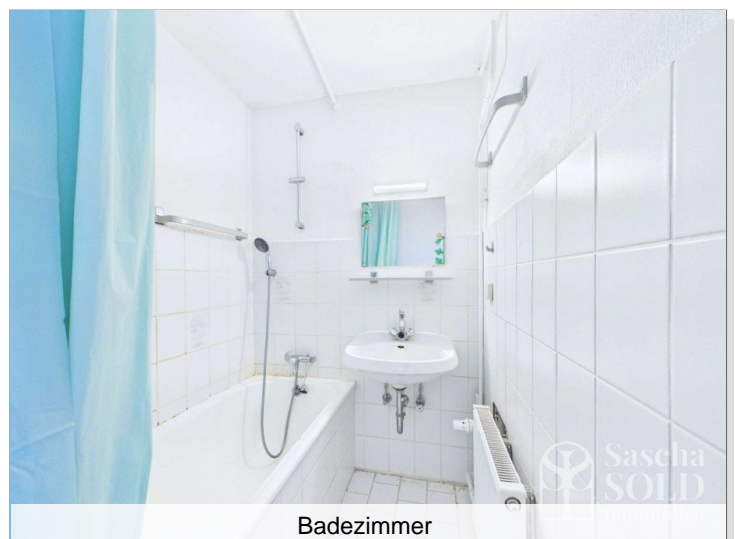
Büro / Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 2



Küche

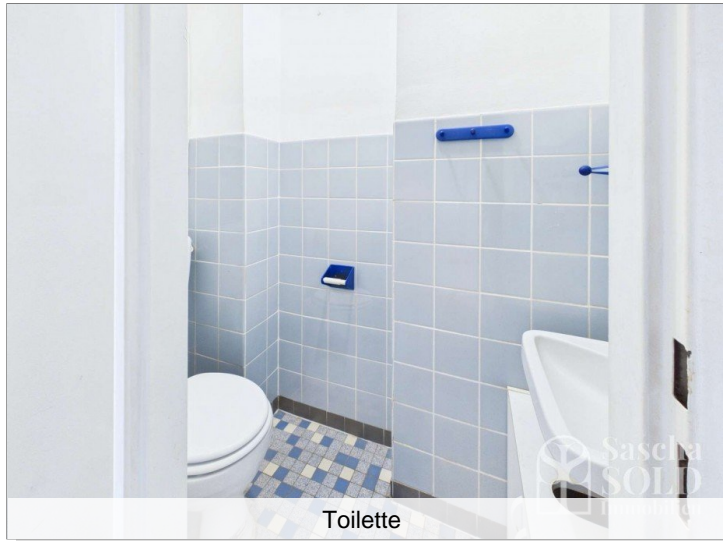


Badezimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-214



Toilette



Außenansicht



Balkon



Grünfläche

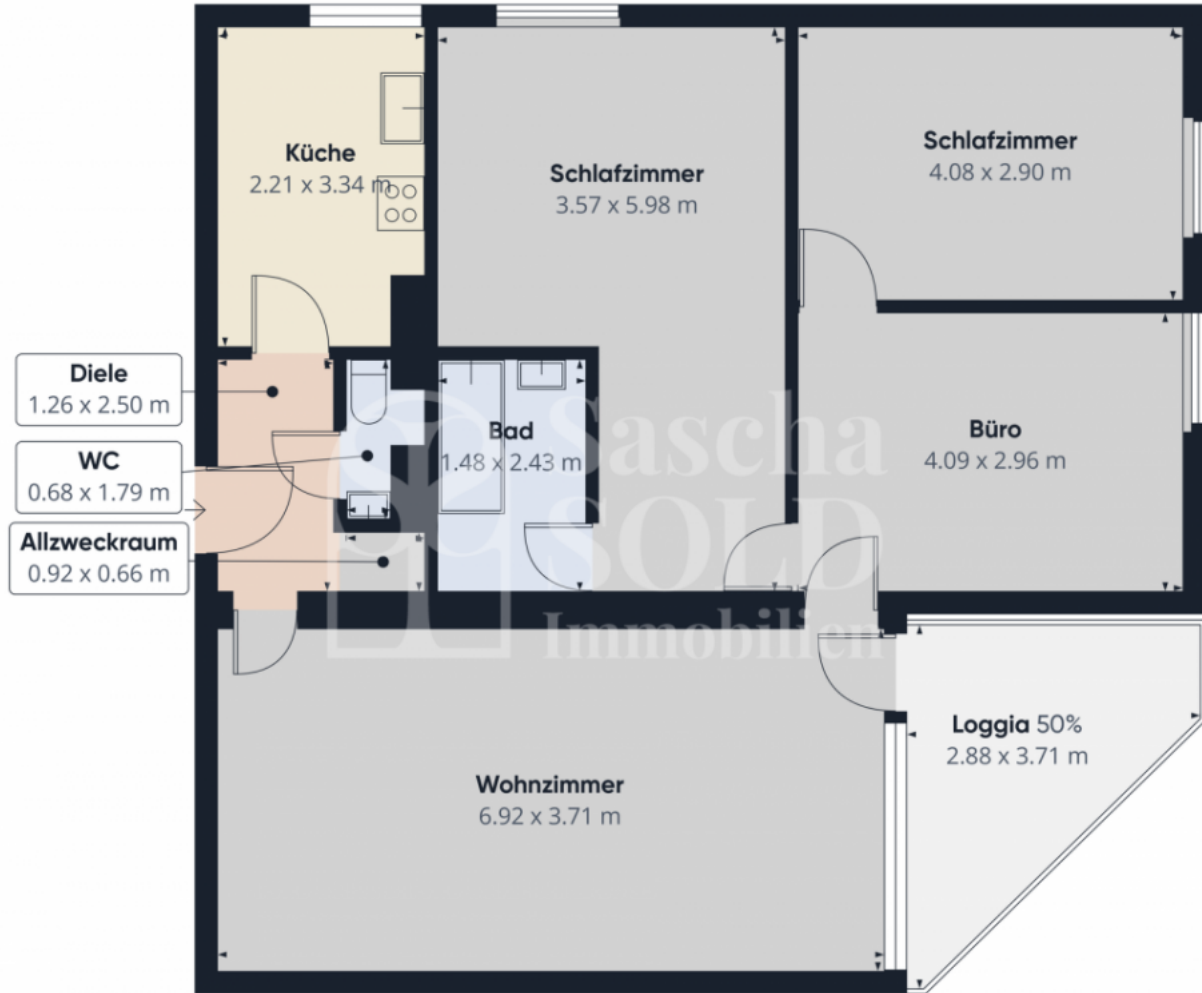


Außenansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-214



Grundriss

