

Großzügige Doppelhaushälfte mit 3 Wohnebenen in Dudweiler-Süd mit Garten und Stellplätzen



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 66125 Saarbrücken
Baujahr: 1950
Zimmerzahl: 9
Wohnfläche (ca.): 215 m²
Grundstücksfläche (ca.): 543 m²
Balkon: ja
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 3

**Kaufpreis
€ 250.000,-**

> Zweifamilienhaus

> Saarbrücken

> 9 Zimmer

> 215 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-225



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	66125 Saarbrücken
Baujahr	1950
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	215 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	543 m ²
Kaufpreis	250.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	165,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-08-25
Energieausweis gültig bis	24.08.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1950
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Dielen
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 9 Zimmer

- > 215 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-225



Objektbeschreibung:

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in Dudweiler-Süd, unweit des Campus der Universität des Saarlandes sowie des CISPA Helmholtz-Zentrums. Die Immobilie bietet insgesamt ca. 215 m² Wohnfläche auf einem ca. 543 m² großen Grundstück.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 75 m² Wohnfläche mit einem großen Wohn- und Esszimmer, zwei Schlafzimmern, Küche und Badezimmer. Von einem Schlafzimmer besteht direkter Zugang zur großzügigen Terrasse und zum Garten. Die Terrassentür wurde 2025 erneuert. Die Wohnung ist seit 2025 an eine zuverlässige, junge Familie vermietet, die monatliche Kaltmiete beträgt 600 EUR.

Ober- und Dachgeschoss stehen derzeit leer und wurden zuletzt zusammenhängend als eine Wohneinheit genutzt. Das Obergeschoss bietet auf ca. 75 m² ein großes Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer, Küche und Badezimmer. Vom Esszimmer gelangt man auf den Balkon mit Blick in den Garten. Im Dachgeschoss stehen weitere ca. 65 m² mit mehreren Wohn- und Schlafräumen sowie einem Badezimmer zur Verfügung. Ein separat von der Diele zugängliches Zimmer eignet sich beispielsweise ideal als Homeoffice.

Die Immobilie wurde in der Vergangenheit sowohl als Wohn- und Geschäftshaus als auch zeitweise als Dreifamilienhaus genutzt. Aufgrund der vorhandenen räumlichen Aufteilung könnte perspektivisch erneut eine entsprechende Nutzung denkbar sein. Die baurechtliche Zulässigkeit einer solchen Nutzung wird nicht zugesichert und wäre bei Bedarf vorab mit dem zuständigen Bauamt zu prüfen.

Hinter dem Haus erstreckt sich ein schön eingewachsener Garten in Hanglage mit attraktiver Südwest-Ausrichtung. Der Baum- und Pflanzenbestand schafft eine angenehm geschützte Atmosphäre und bietet viel Raum zum Entspannen und individuellen Gestalten. Ein Gartenhaus sowie ein Geräteraum hinter der Garage bieten zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Ergänzt wird der Außenbereich durch die großzügige Terrasse.

Vor dem Haus stehen zwei Pkw-Stellplätze sowie ein weiterer Stellplatz unmittelbar vor der Garage zur Verfügung. Die Garage ist derzeit durch Stahlstützen abgestützt und sollte vor einer regulären Nutzung fachgerecht überprüft werden. Nach aktuellem Kenntnisstand ist von einem entsprechenden Sanierungsbedarf auszugehen.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über mehrere Keller- und Abstellräume, eine Waschküche sowie den Heizungsraum. Im Kellergeschoss sind stellenweise Feuchterscheinungen vorhanden.

Die Wärmeversorgung erfolgt über zwei separate Gasheizungsanlagen aus den Jahren 1988 und 2014. Der vorhandene Warmwasserspeicher stammt aus dem Jahr 2010. Die Warmwasserversorgung im Erdgeschoss

erfolgt über einen im Jahr 2025 neu installierten Durchlauferhitzer. Bei der älteren Heizungsanlage sind in der Vergangenheit wiederholt Funktionsstörungen aufgetreten. Nach Auskunft des Heizungsbauers ist perspektivisch von einem Austausch der Anlage auszugehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Fassadenverkleidung aus einer Bauzeit stammt, in der asbesthaltige Baustoffe verwendet wurden. Der vorhandene Balkon im Obergeschoss ist nach aktuellem Kenntnisstand in den vorliegenden Bauunterlagen nicht dargestellt. Eine abschließende baurechtliche Prüfung hierzu wurde nicht vorgenommen.

Ausstattung:

- Erdgeschoss: ca. 75 m² Wohnfläche
- Obergeschoss: ca. 75 m² Wohnfläche
- Dachgeschoss: ca. 65 m² Wohnfläche
- ca. 543 m² Grundstücksfläche
- Erdgeschoss seit 2025 vermietet - Kaltmiete 600 EUR monatlich
- Ober- und Dachgeschoss derzeit bezugsfrei
- zwei separate Gasheizungsanlagen aus 1988 und 2014
- Warmwasserspeicher aus 2010 und Durchlauferhitzer aus 2025
- großzügige Terrasse und schön angelegter Garten mit Südwest-Ausrichtung
- Garage (sanierungsbedürftig) sowie drei Pkw-Stellplätze

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

Entfernungen zu Fuß:

- o Bushaltestelle "Kantstraße" - in unmittelbarer Nähe
- o Bäckerei, Sparkasse, Gaststätte u.v.m. - in unmittelbarer Nähe
- o Dudoplatz - ca. 1,3 km (ca. 15 Min.)
- o Universität des Saarlandes - ca. 2,3 km (ca. 30 Min.)

Entfernungen mit dem PKW:

- o Universität des Saarlandes - ca. 1,8 km (ca. 3 Min.)
- o Dudweiler Dudoplatz - ca. 1,5 km (ca. 4 Min.)
- o Saarbrücken (St. Johanner Markt) - ca. 7,5 km (ca. 15 Min.)

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.

> Zweifamilienhaus
> Saarbrücken
> 9 Zimmer

> 215 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-225



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:

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. Die Mindestprovision beträgt 2.975,00 EUR inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. 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:

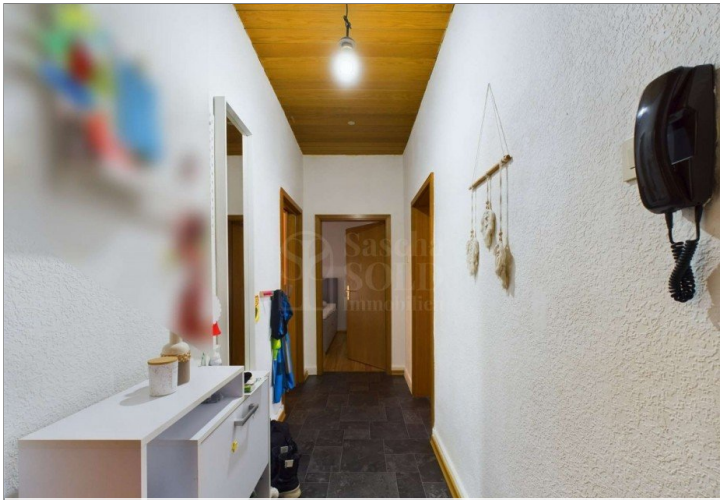


EG - Diele/Treppenhaus

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 9 Zimmer

- > 215 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-225



EG - Flur



EG - Badezimmer



EG - Küche



EG - Wohn-/Esszimmer



EG - Kinderzimmer



EG - Wohn-/Esszimmer

Sold Immobilien

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

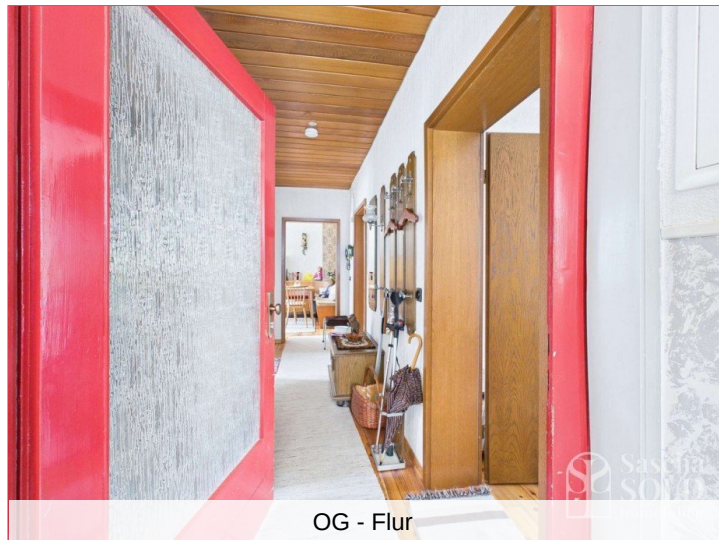
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 9 Zimmer

- > 215 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-225



EG - Schlafzimmer



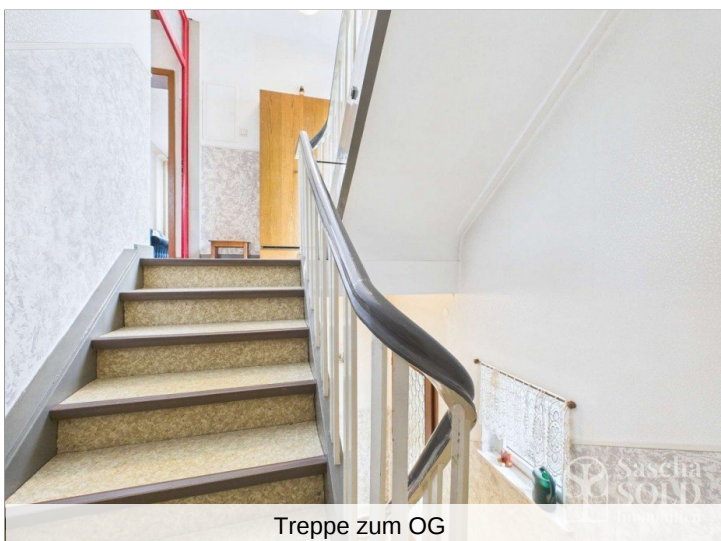
OG - Flur



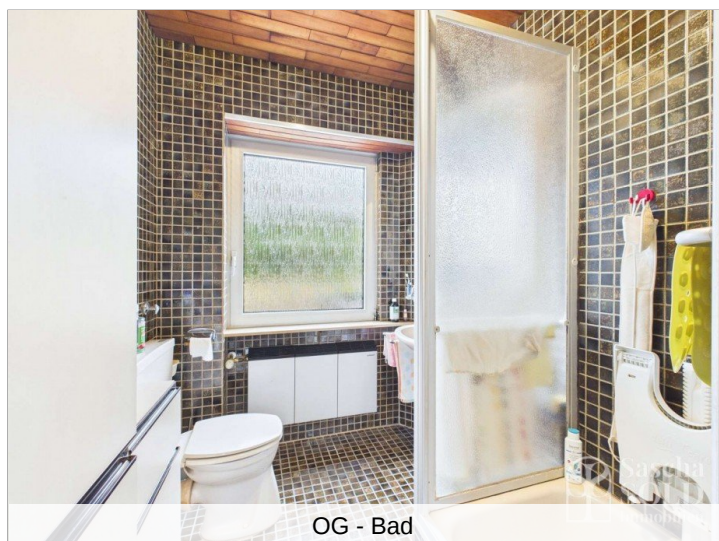
Terrasse und Balkon



OG - Wohnzimmer



Treppe zum OG



OG - Bad

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 9 Zimmer

- > 215 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-225



OG - Küche



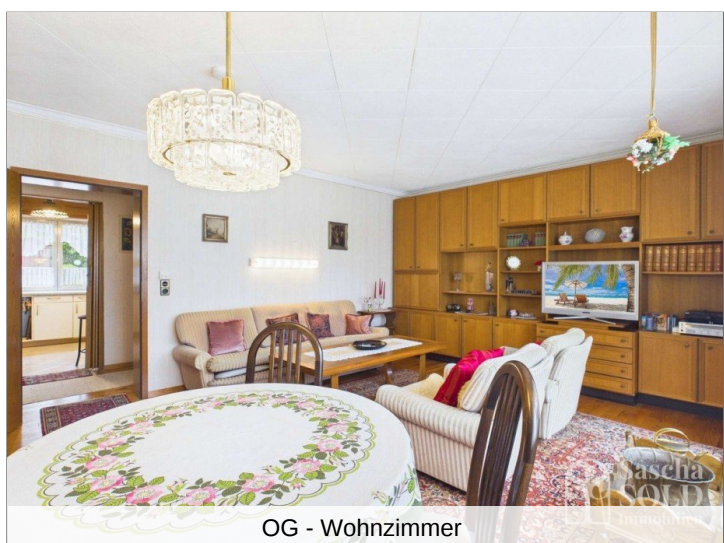
OG - Esszimmer



OG - Wohnzimmer



OG - Balkon



OG - Wohnzimmer



OG - Balkon

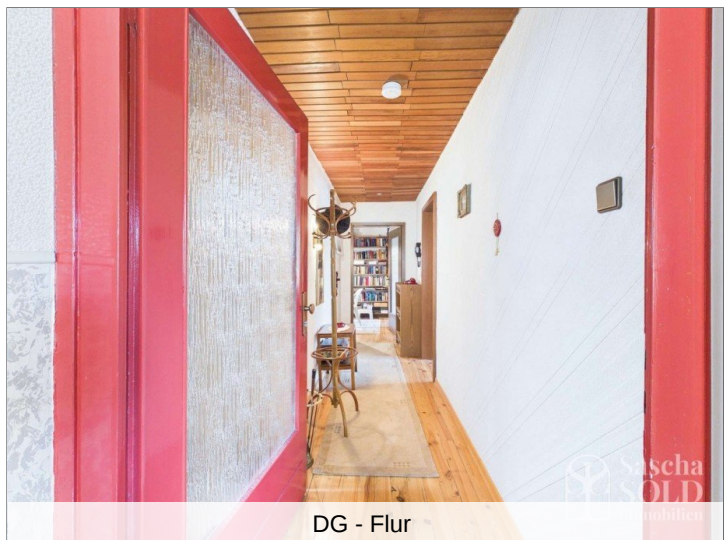
Sold Immobilien

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

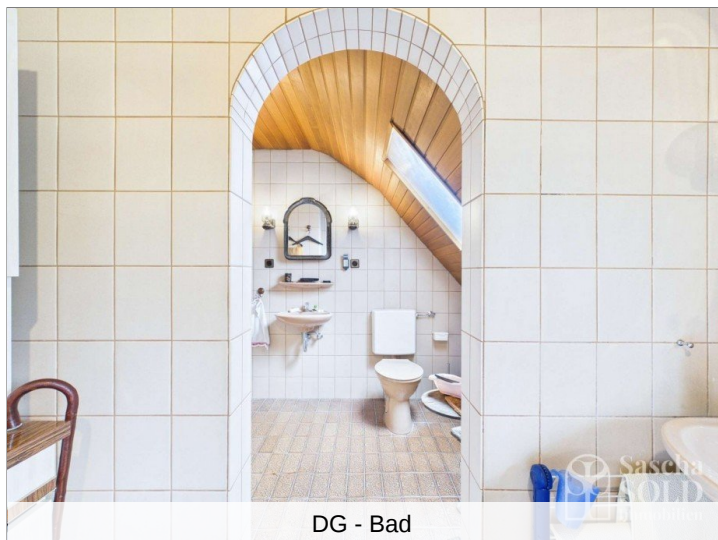
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 9 Zimmer

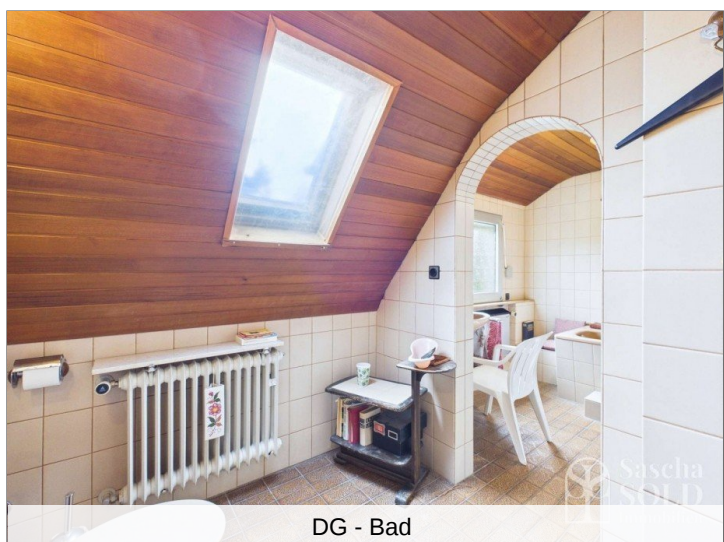
- > 215 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-225



DG - Flur



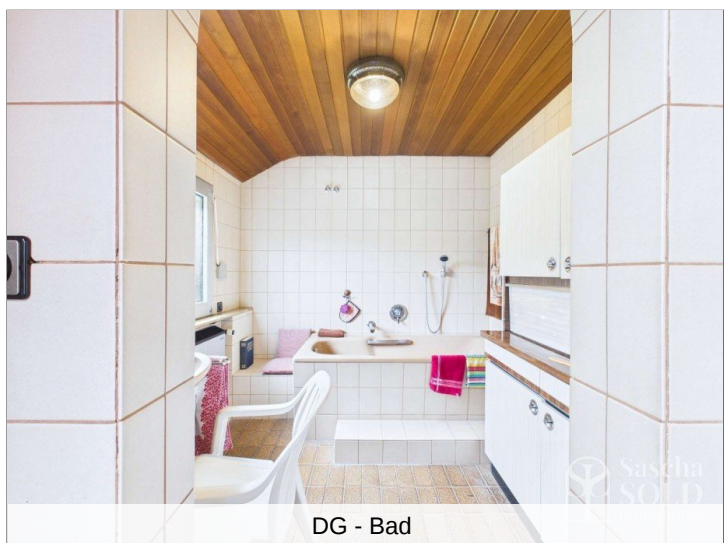
DG - Bad



DG - Bad



DG - Bad



DG - Bad



DG - Schlafzimmer

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 9 Zimmer

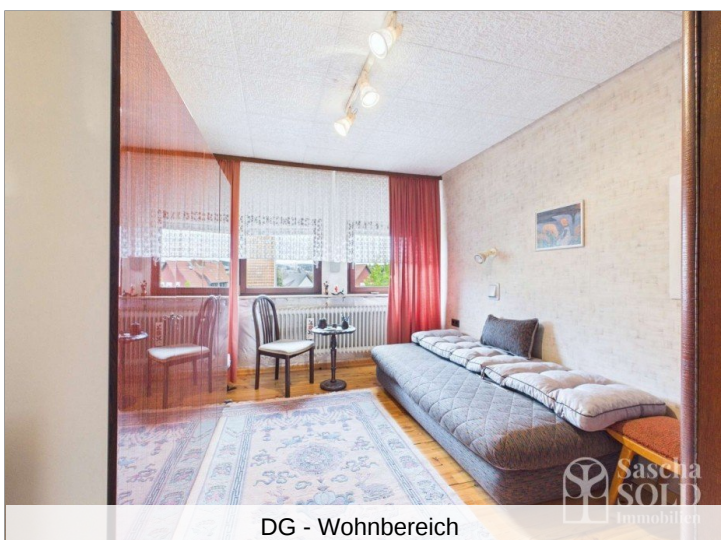
- > 215 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-225



DG - Wohnbereich



Kellerraum



DG - Wohnbereich



Waschküche



Kellerraum



Gebäude und Stellflächen

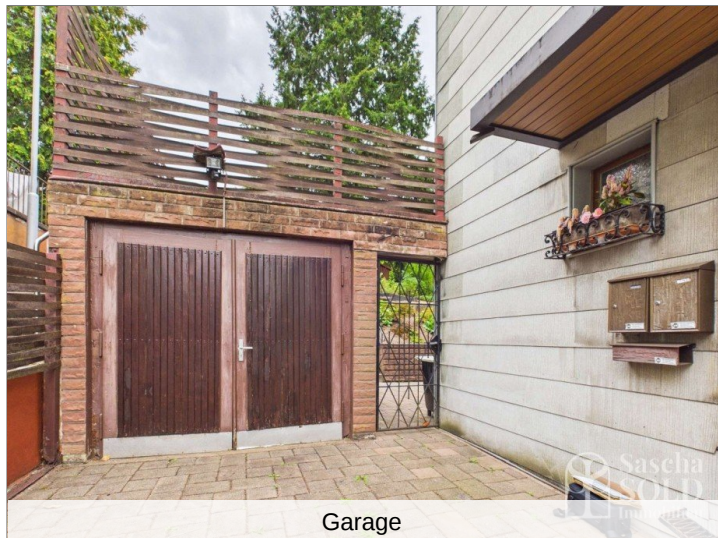
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 9 Zimmer

- > 215 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-225



Gebäuderückseite



Garage



Garten



Garage



Garten

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 9 Zimmer

- > 215 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-225



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 9 Zimmer

- > 215 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-225

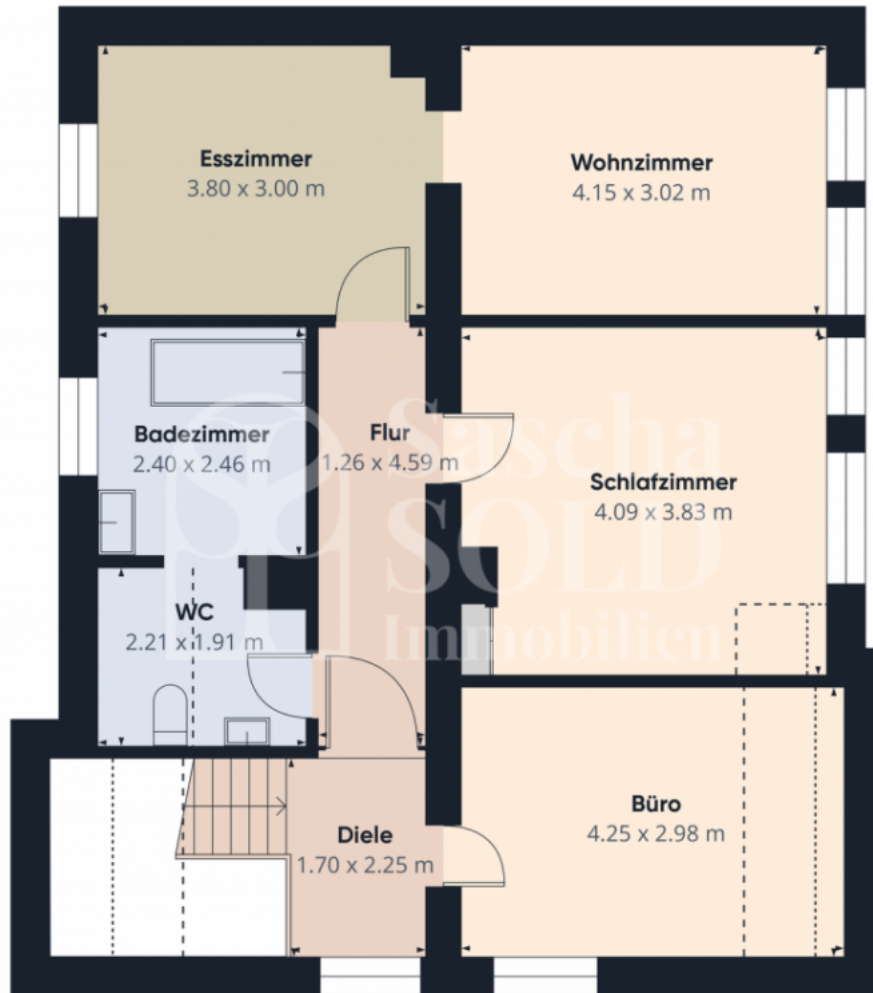


Obergeschoss

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 9 Zimmer

- > 215 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-225

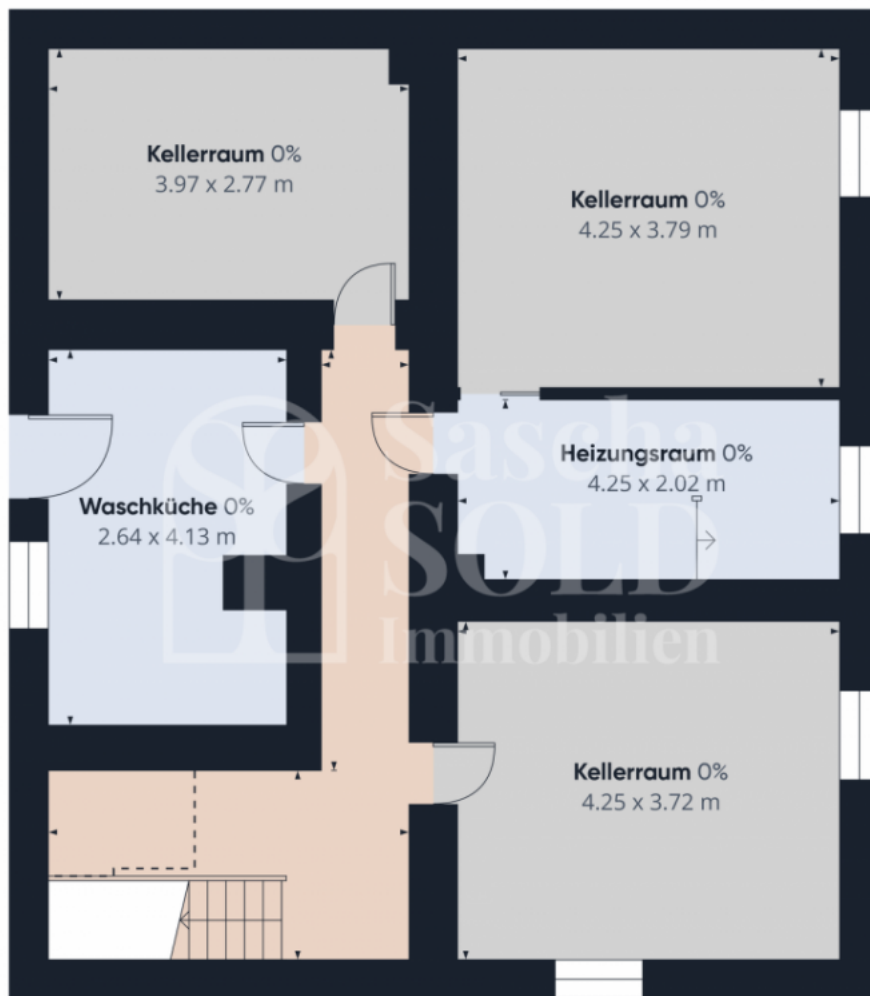


Dachgeschoss

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 9 Zimmer

- > 215 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-225

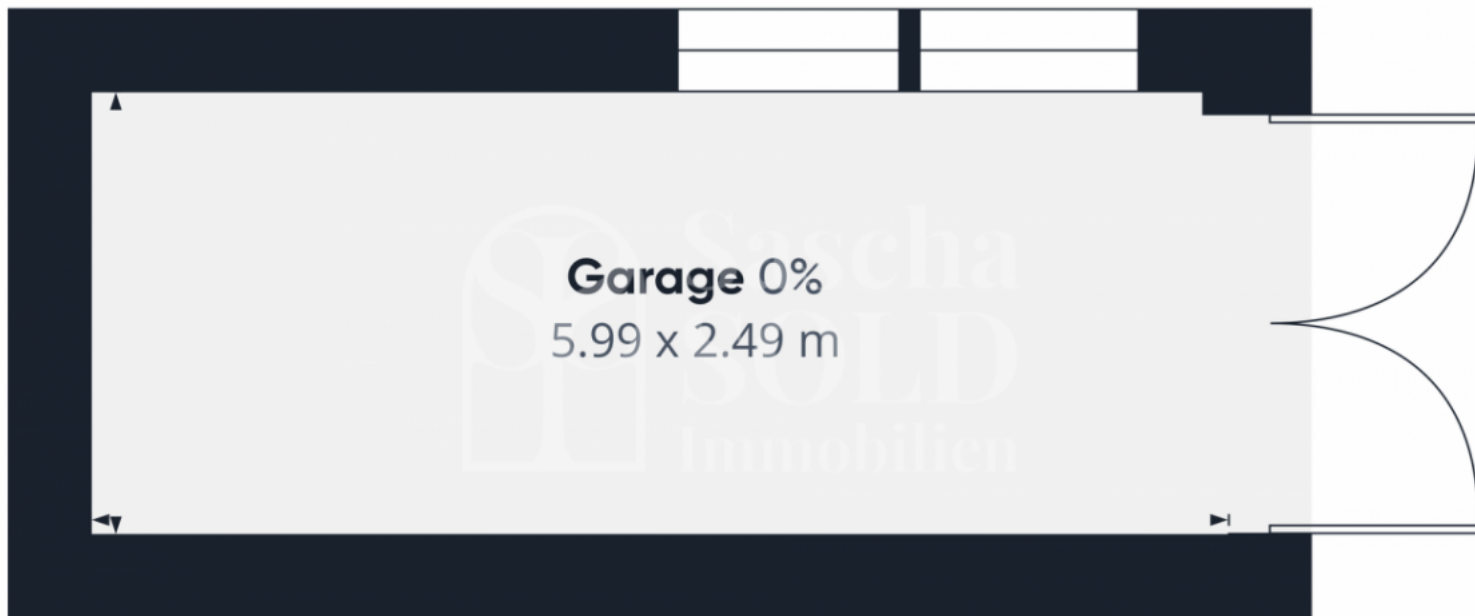


Kellergeschoss

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 9 Zimmer

- > 215 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-225



Etc Garage 2

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > 215 m² Wohnfläche
- > Saarbrücken
- > Objektnummer: IMMO-225
- > 9 Zimmer



Ansprechpartner:



Herr Sascha Sold

Telefon: +4968949122060

Mobil: +4915170120321

E-Mail: info@sold.de

Firmendaten:

Sascha Sold

Sold Immobilien

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert

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.

Ihre Notizen: