

# EXPOSÉ

## Helle 4ZKB Wohnung in Uninähe - mit Garage und Südwest-Loggia - in Dudweiler



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 66125 Saarbrücken  
Baujahr: 1964  
Letzte Modernisierung: 2024  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 85 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 4.164 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 389,- €  
Etage: 6

**Kaufpreis**  
**€ 169.000,-**

### Sold Immobilien

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

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-186



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	66125 Saarbrücken
Baujahr	1964
Letzte Modernisierung	2024
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	85 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	4.164 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	169.000,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	389,- €
Etage	6
Anzahl Etagen	12
Aufzug	Personenaufzug
Loggia	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	109,30 kWh / (m <sup>2</sup> *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
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-186



## Objektbeschreibung:

### Haus & Lage im Gebäude

Diese helle Eigentumswohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 50 Wohneinheiten. Die Liegenschaft befindet sich in verkehrsgünstiger Lage in unmittelbarer Nähe zur Universität des Saarlandes sowie zum CISPA Campus, die beide vom Standort aus schnell und unkompliziert erreichbar sind. Pro Etage sind lediglich vier Wohnungen angeordnet, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die Wohnung steht leer und ist somit sofort bezugsbereit. Die Haustür des Gebäudes ist sowohl über Treppen als auch bequem über eine Rampe erreichbar. Die einzelnen Etagen werden über einen großzügigen Aufzug erschlossen; ergänzend steht ein Treppenhaus zur Verfügung.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine helle Diele, von der aus sämtliche Räume zugänglich sind. Ein besonderes Highlight ist die Südwest-Loggia mit beeindruckendem Blick über die Dächer von Dudweiler - hier genießen Sie sonnige Nachmittage und stimmungsvolle Abendstunden mit Weitblick. Der großzügige Wohnbereich profitiert dank der großen Fensterflächen zur Loggia von viel Tageslicht. Die zweifach verglasten Fenster wurden im Jahr 2024 erneuert und entsprechen einem modernen Standard in Bezug auf Energieeffizienz und Schallschutz. Neben dem Wohnbereich befindet sich ein Schlafzimmer, das durch eine zusätzliche Trennwand ergänzt wurde. Dadurch entstand ein weiterer Raum, ideal nutzbar als Homeoffice oder Ankleide. Ein weiteres Zimmer eignet sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Badezimmer ist mit einer Duschbadewanne, Waschbecken und einem Heizkörper ausgestattet; das WC befindet sich separat. Die sanitären Einrichtungen sind funktionstüchtig, entsprechen jedoch altersbedingt nicht mehr dem heutigen Standard und bieten Renovierungspotenzial. Eine Einbauküche ist derzeit nicht vorhanden, sodass Sie Ihre Küche ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten können.

### 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. Alternativ besteht die Möglichkeit, eine eigene Waschmaschine in der Küche zu installieren. Ein Fahrradraum mit separatem, barrierearm gestaltetem Zugang erleichtert das Abstellen von Fahrrädern. Zusätzlich gehört ein eigener Kellerraum zur Wohnung und bietet weiteren Stauraum.

### Parken

Zur Wohnung gehört eine Garage, die im ausgewiesenen Kaufpreis enthalten ist. Diese ist aktuell für 75 EUR/Monat vermietet. Darüber hinaus stehen auf dem Grundstück freie Stellplätze zur Verfügung. Die Garage stellt ein separates Teileigentum dar und ist daher nicht im angegebenen Hausgeld enthalten. Hierfür fällt ein zusätzliches monatliches Hausgeld in Höhe von 17 EUR/Monat an.

### Modernisierungen & Instandhaltung

- o Innenwände 2025 neu weiß gestrichen
- o Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung (2024)
- o Heizkörper 2023 erneuert
- o Loggia 2016 saniert

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft betrug zum 31.12.2024 insgesamt 299.609 EUR.

## Ausstattung:

### # Wohnung:

- Hausgeld aktuell: 389 EUR/Monat
- davon nicht umlagefähig: 147 EUR/Monat
- Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.24: 299.609 EUR

### # Garage:

- Kaltmiete aktuell: 75 EUR/Monat
- Hausgeld aktuell: 17 EUR/Monat
- davon nicht umlagefähig: 9 EUR/Monat
- Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.25: 16.397 EUR

### # Sonstige Details:

- Baujahr: ca. 1964
- Wohnfläche: ca. 85 m<sup>2</sup> (inkl. anteiliger Anrechnung der Loggia mit 50 %)
- Zimmer: 4
- Böden: Laminat, Teppich, PVC, im Bad Fliesen
- Wände: Tapeten - weiß gestrichen; im Bad Fliesen
- Fenster: Kunststoff, 2fach verglast (2024)
- Loggia: 2016 saniert
- Heizung: Öl (ca. 1988)
- Heizkörper: 2023 erneuert
- Stellplatz: Garage
- Kellerraum: vorhanden

## 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

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-186



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:

Bonitätsnachweis:

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

Käuferprovision:

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

Haftungsausschluss:

Alle Informationen basieren auf den Angaben des Eigentümers. Eine eigene Berechnung der Wohnfläche durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die im Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen sowie die dargestellten Grundrisse wurden nicht gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) eigenständig ermittelt. Sie basieren auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine verbindliche Wohnflächenberechnung oder Architektenleistung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßhaltigkeit der Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt ebenso für die Angaben zum Energieausweis und zu den energetischen Eigenschaften, die ebenfalls auf den Daten des Eigentümers basieren und nicht eigenständig geprüft wurden. Angaben zu Heizungsanlagen, Technik oder sonstiger Ausstattung wurden ebenfalls nicht geprüft. Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen nur der Illustration, sind nicht maßstabgetreu und ersetzen keine persönliche Vor-Ort-Besichtigung oder Prüfung. Das Exposé sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Zahlen stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich Circa-Angaben. Es hat keine Einsicht in die Bauakte stattgefunden. Kaufinteressenten sind verpflichtet, das Objekt selbst zu besichtigen und alle relevanten Unterlagen eigenständig zu prüfen. Es wird keine Gewähr für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung oder für vorhandene Genehmigungen übernommen. Kaufinteressenten müssen die Bebauungspläne und das Baurecht selbst prüfen. Bekannt gewordene Fehler werden umgehend korrigiert. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

**Objektbilder:**

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-186



Loggia



Wohnbereich



Einrichtungsbeispiel



Hauseingang



Wohnbereich



Aufzug zu allen Etagen

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-186



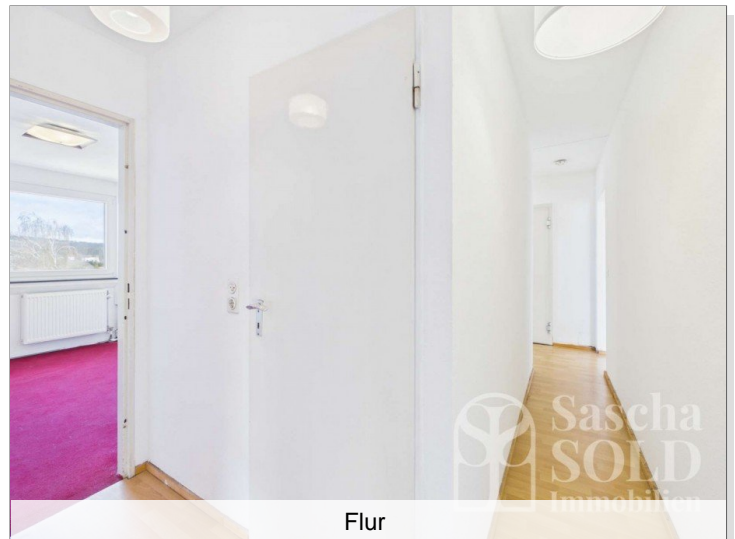
Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel



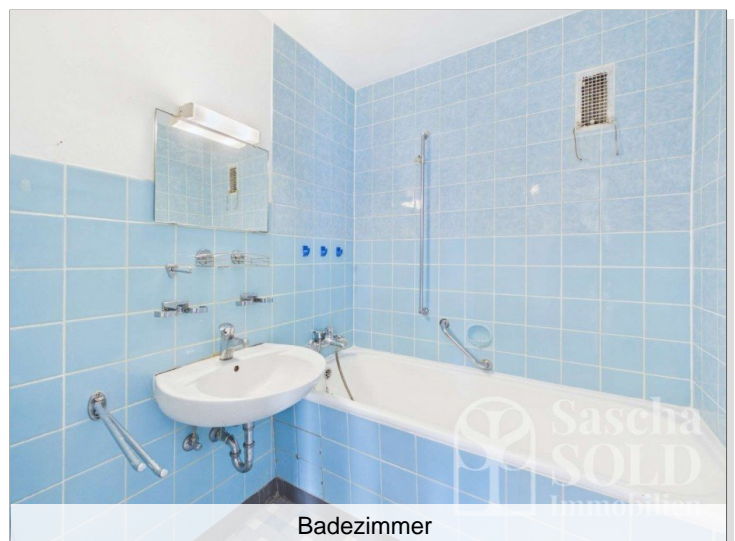
Einrichtungsbeispiel



Flur



Büro



Badezimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-186



Kinderzimmer



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



Blick vom Balkon



Wohnküche



Garage

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-186



Grüne Ruhezone

## Traumimmobilie gefunden?

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



1\_Anfrage\_Info



Gebäude

# 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!

2\_Wertermittlung

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-186



Grundriss

