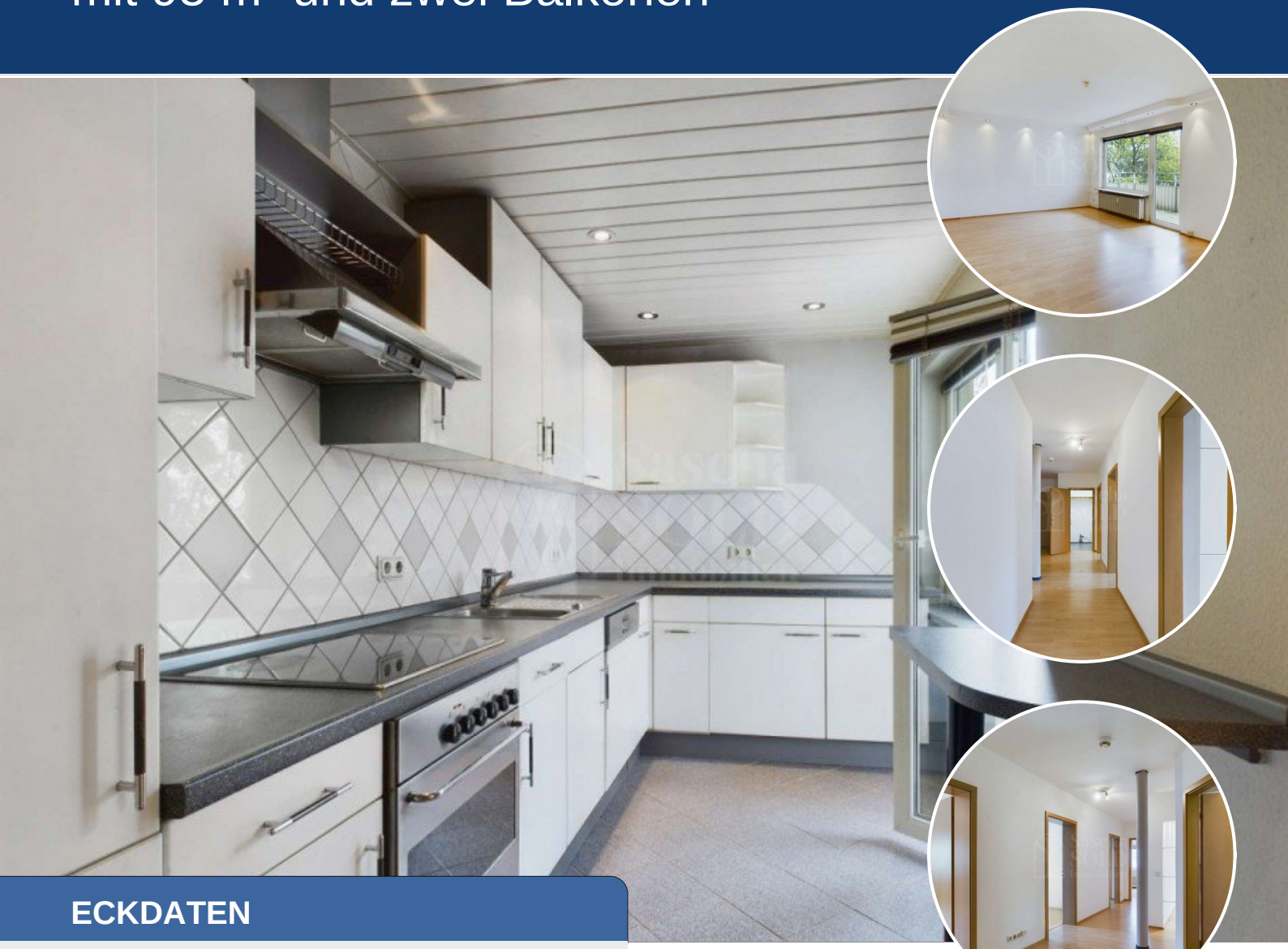
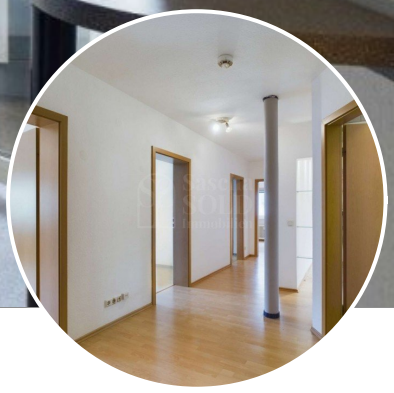
EXPOSÉ

Helle Wohnung in beliebter Lage von Dudweiler-Süd mit 95 m² und zwei Balkonen





ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 66125 Saarbrücken

Baujahr: 1971

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 95 m²

Etage: 1

Anzahl Etagen: 5

Aufzug: Personenaufzug

Balkon: ja

VERKAUFT

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Saarbrücken
> 3 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-133

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	66125 Saarbrücken
Baujahr	1971
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	95 m²
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	1
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	127 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-01-23
Energieausweis gültig bis	23.01.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1971
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Diese helle Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten Gebäudes mit insgesamt 18 Wohneinheiten.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer lichtdurchfluteten Diele empfangen, die den Zugang zu den verschiedenen Bereichen der Wohnung ermöglicht.

Das Wohnzimmer ist mit zahlreichen Deckenspots ausgestattet, die für eine angenehme, indirekte Beleuchtung sorgen. Von hier aus gelangen Sie auf einen der beiden Balkone, der in Südwest-Ausrichtung liegt. Der zweite Balkon mit Südost-Ausrichtung ist von der Küche aus zugänglich - perfekt, um einen Kaffee in der Morgensonne zu genießen.

Das geräumige Schlafzimmer bietet viel Platz für ein großes Bett und Kleiderschränke und schafft eine angenehme Atmosphäre. Ein weiterer Raum lässt sich vielseitig nutzen: Ob als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum, hier können Sie Ihren individuellen Bedürfnissen freien Lauf lassen.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit einem Sternenhimmel sowie eine separate Dusche. Zwar ist kein Fenster vorhanden, ein Abzug sorgt jedoch für eine gute Belüftung.

Die Einbauküche ist funktionstüchtig, allerdings weist die Wohnung insgesamt Renovierungsbedarf auf, was Ihnen die Möglichkeit gibt, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Eine Abstellkammer innerhalb der Wohnung bietet Platz für die Waschmaschine und den Trockner.

Die Heizungsanlage wurde 2023/2024 erneuert, wobei die alte Ölheizung durch eine moderne Gas-Hybridheizung ersetzt wurde. Ein großzügiger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Neben dem Haus und in der Straße befinden sich kostenfreie Stellplätze, die eine bequeme Parkmöglichkeit bieten.

Ausstattung:

- Baujahr: ca. 1975
- Wohnfläche: ca. 95 m²
- Zimmer: 3
- Heizung: Gas-Hybrid (2023/2024)
- Fenster: Kunststoff, 2fach verglast
- Kellerraum: vorhanden

Lagebeschreibung:

Dieses Objekt befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage in Dudweiler-Süd, eine friedliche Oase fernab vom Trubel der Stadt. Die ausgezeichnete Infrastruktur der Gegend sorgt für höchsten Komfort im Alltag, mit einer Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Restaurants und anderen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Zudem ist die Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken ein großer Pluspunkt, der zahlreiche kulturelle und geschäftliche Möglichkeiten bietet.

Besonders attraktiv für Familien ist die Verfügbarkeit von Kindergärten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Saarbrücken
> 3 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-133

und Schulen in der Umgebung. Die nahegelegenen Kindergärten und Schulen bieten eine ideale Umgebung für die Bildung und Entwicklung der jungen Generation, was Dudweiler-Süd zu einem beliebten Wohnort für Familien macht.

Darüber hinaus profitieren Bewohner dieser Wohnlage von der Nähe zur Universität des Saarlandes. Diese renommierte Bildungseinrichtung ist nur eine kurze Fahrstrecke entfernt und bietet zahlreiche Bildungs- und Forschungsmöglichkeiten. Dies macht Dudweiler-Süd auch für Mitarbeiter der Universität zu einer attraktiven Wohngegend.

Insgesamt bietet diese Wohnlage die perfekte Kombination aus natürlicher Schönheit, urbanem Komfort, familiären Annehmlichkeiten und der Nähe zur Universität des Saarlandes, was sie zu einem äußerst attraktiven Wohnort in Dudweiler-Süd macht.

Sonstiges:

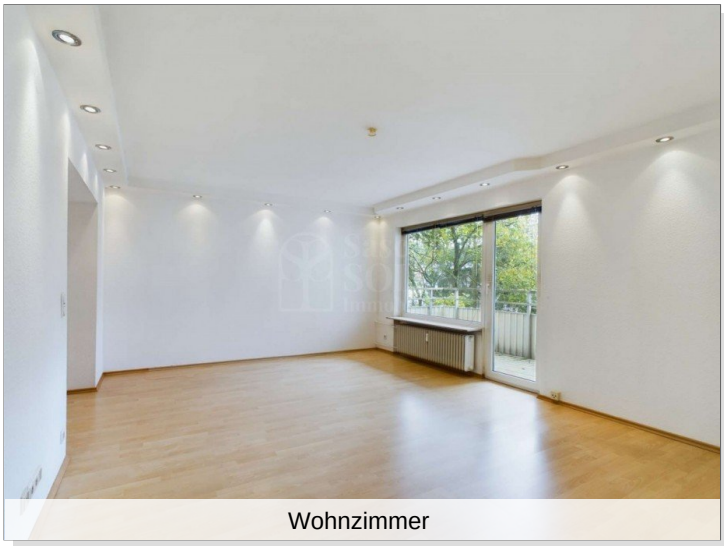
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

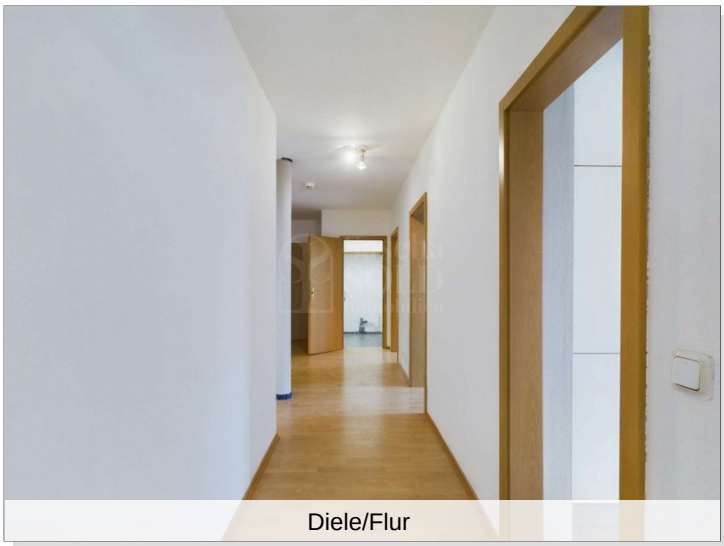
Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben.

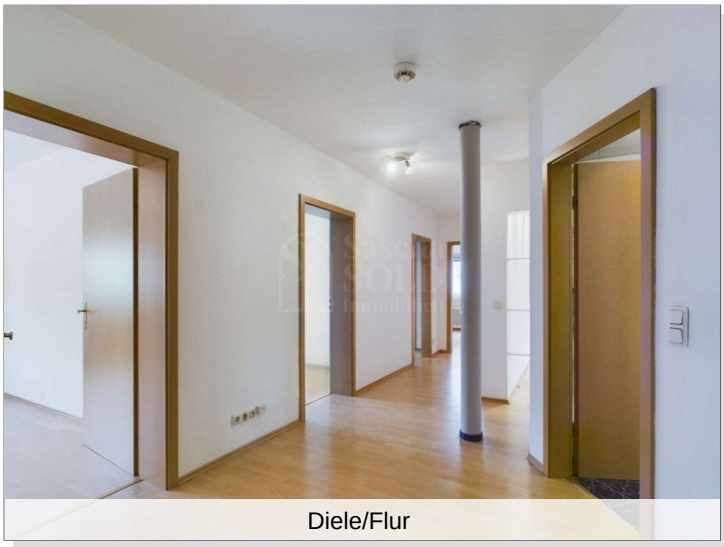
Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:
Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte 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:


Wohnzimmer


Diele/Flur


Diele/Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Saarbrücken
> 3 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-133

Schlafzimmer

Büro/Kind

Schlafzimmer

Südost-Balkon

Büro/Kind

Südost-Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Saarbrücken
> 3 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-133

Esszimmer

Wohnzimmer

Esszimmer

Küche

Esszimmer

Wohnzimmer

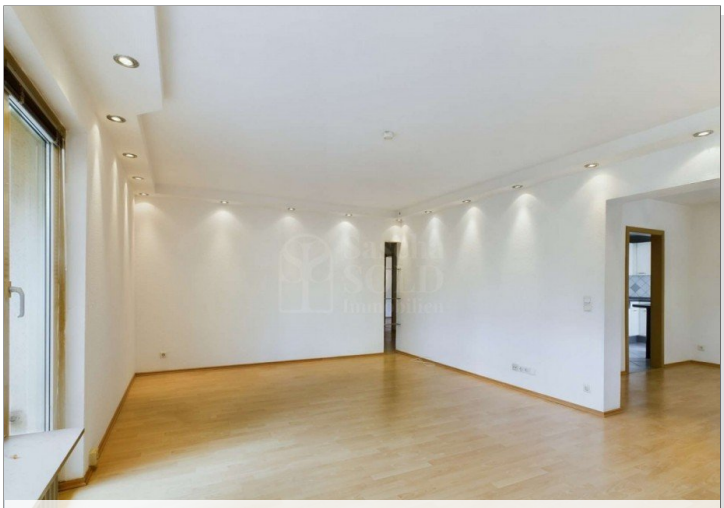
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Saarbrücken
> 3 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-133

Wohnzimmer

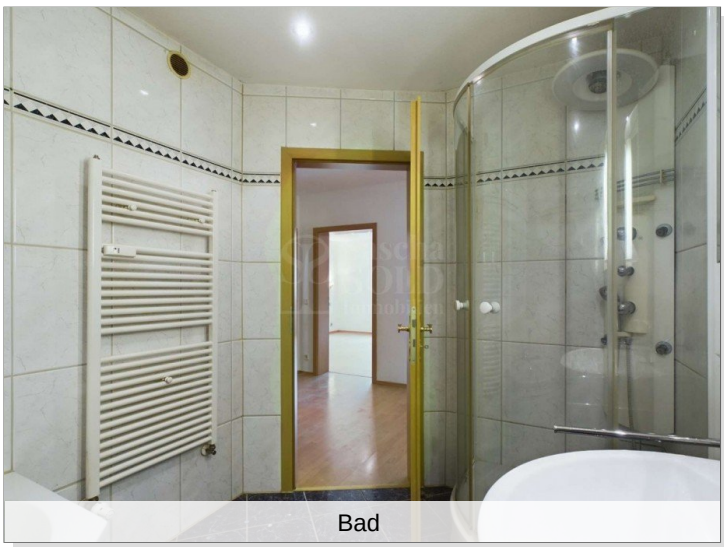
Südwest-Balkon



Wohnzimmer

Bad

Südwest-Balkon

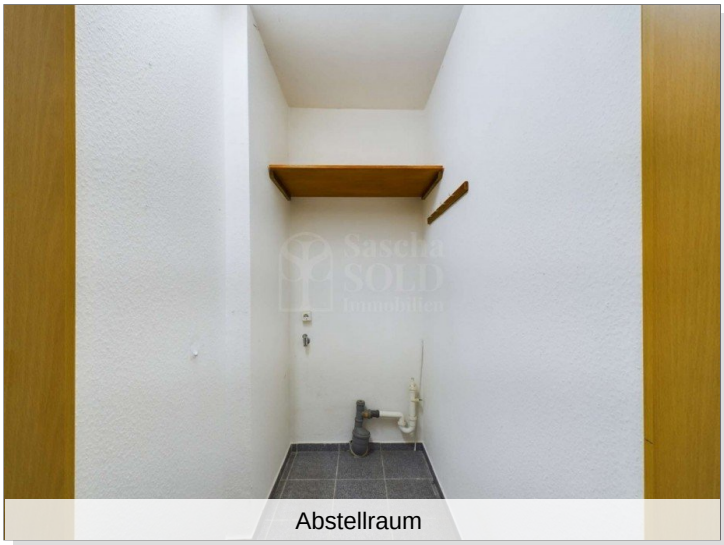


Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Saarbrücken
> 3 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-133

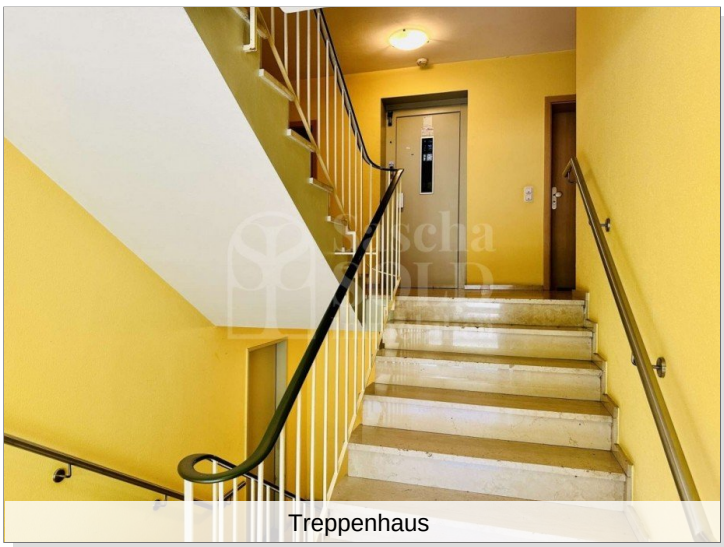


Abstellraum

Straßenseite

Straßenseite

Straßenseite



Treppenhaus

Kellerraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Saarbrücken
> 3 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-133

Einrichtungsbeispiel

Einrichtungsbeispiel

Einrichtungsbeispiel

Einrichtungsbeispiel

Einrichtungsbeispiel

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

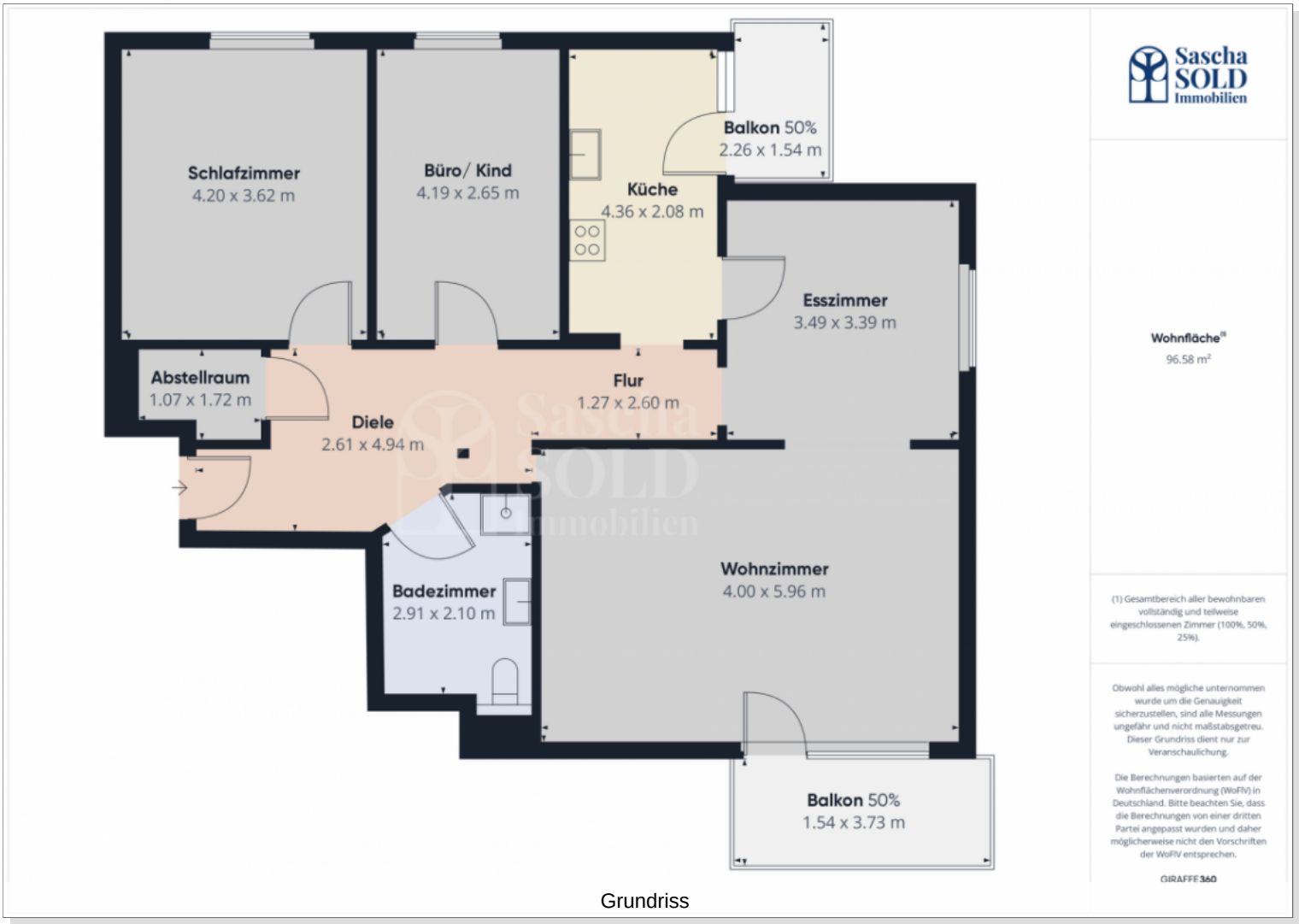
> Etagenwohnung
> Saarbrücken
> 3 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-133

3D Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Saarbrücken
> 3 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-133



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Saarbrücken
> 3 Zimmer
> 95 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-133

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026