

# EXPOSÉ

## Renovierte 1-Zimmer-Wohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Saarbrücken-Scheidt



### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 66133 Saarbrücken

Baujahr: 1994

Letzte Modernisierung: 2025

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 28 m<sup>2</sup>

Hausgeld (ca.): 182,- €

Anzahl Stellplätze: 1

Stellplatzart: Freiplatz

**Kaufpreis**  
**€ 85.000,-**

**Sold Immobilien**

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

> Erdgeschosswohnung

> Saarbrücken

> 1 Zimmer

> 28 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-195



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	66133 Saarbrücken
Baujahr	1994
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	28 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	85.000,- €
Hausgeld (ca.)	182,- €
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	162,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-03-19
Energieausweis gültig bis	18.03.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung:

Dieses lichtdurchflutete 1-Zimmer-Apartment wurde im Dezember 2025 umfassend renoviert und befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre)

eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 23 Wohneinheiten. Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich hervorragend als Kapitalanlage.

Mit ca. 28 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie einen großzügigen und hellen Wohnraum, eine Küche sowie ein Badezimmer. Ein Stellplatz vor dem Haus ist ebenfalls vorhanden. Zusätzlichen Stauraum bietet die Diele mit Platz für eine Garderobe.

Das Apartment befindet sich in verkehrsgünstiger und zugleich alltagsfreundlicher Lage. Die Innenstädte von Saarbrücken und St. Ingbert sind mit dem Auto bequem erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt zudem nur wenige Gehminuten entfernt und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Wohnung ist seit dem 01.03.26 vermietet:

- o Monatliche Kaltmiete: 480 EUR
- o Hausgeld 2026: 182EUR/Monat
- o davon nicht auf Mieter umlegbare Kosten: 63EUR/Monat
- o Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.25: 93.584,74 EUR

## Ausstattung:

Gebäude:

- o Baujahr: 1994
- o Wohneinheiten: 23
- o Heizung: zentrale Gasheizung (1994)

Ausstattung der Wohnung:

- o Fußböden: Laminat, im Bad und in der Küche Fliesen
- o Wände: Tapete und Anstrich, Bäder gefliest, Küche teilweise gefliest
- o Fenster: Kunststoff, isolierverglast (1994), manuelle Rollläden
- o Innentüren: Holz

Die Möbel befinden sich im Eigentum der Verkäufer. Die ursprünglich vorhandene Küche wurde zwischenzeitlich durch eine Küche des Mieters ersetzt. Die Fotoaufnahmen entstanden vor dem Einzug des Mieters.

## Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich im Saarbrücker Stadtteil Scheidt, einem gefragten Wohnstandort der saarländischen Landeshauptstadt. Sie liegt an einer Hauptstraße und profitiert von einer guten Verkehrsanbindung, die der Lage zusätzliche Attraktivität verleiht.

Eine Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, zentrale Infrastruktureinrichtungen sowie Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für eine gute Wohnqualität.

- > Erdgeschosswohnung
- > Saarbrücken
- > 1 Zimmer

- > 28 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-195



## Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- o Restaurant - ca. 0,4 km
- o Bäckerei - ca. 0,5 km
- o Frisör - ca. 0,5 km
- o Apotheke - ca. 1,1 km
- o großer Supermarkt - ca. 1,5 km
- o Stadtzentrum St. Ingbert - ca. 4,5 km
- o Stadtzentrum Saarbrücken - ca. 7,8 km

## Verkehrsanbindung:

- o Bushaltestelle - ca. 30 m
- o Bahnhof - ca. 1,3 km
- o Autobahn A6 - ca. 5,4 km

## Umliegende Städte und Einrichtungen:

- o CISP A Campus, St. Ingbert - ca. 4 km
- o CISP A Helmholtz-Zentrum, Saarbrücken - ca. 6 km
- o Universität des Saarlandes - ca. 8 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 10 km

## 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 Beschaffensvereinbarung 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.

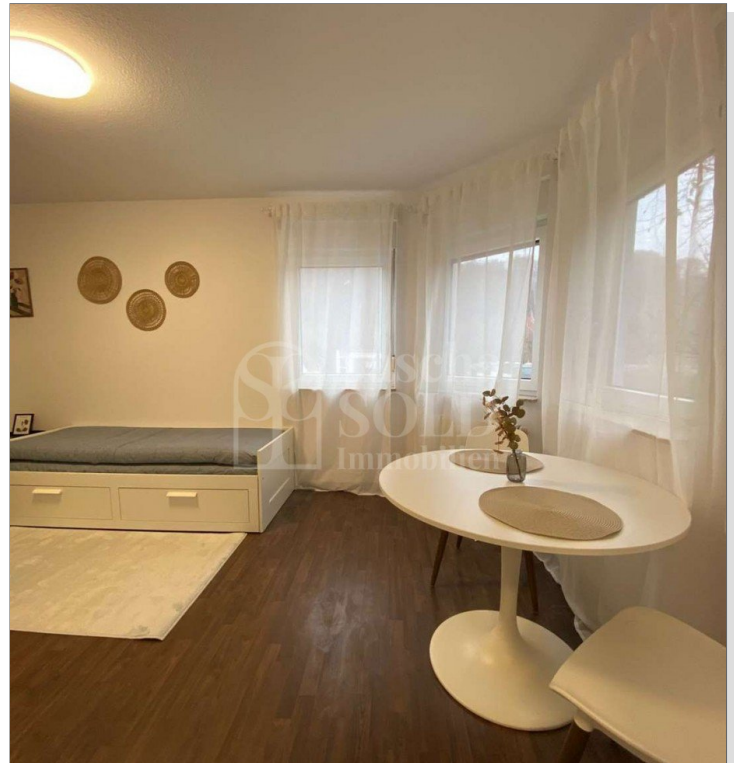
# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Saarbrücken
- > 1 Zimmer

- > 28 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-195



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Küche

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Saarbrücken
- > 1 Zimmer

- > 28 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-195



Flur



Badezimmer



Garderobe



Badezimmer

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Saarbrücken
- > 1 Zimmer

- > 28 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-195

