



Objektnummer 2024-139

Saarbrücken - Sonnige 4-Zimmer-Hochparterrewohnung über zwei Ebenen auf dem Rotenbühl

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

365.000,00 €
3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche	114,0 m²
Nutzfläche	5,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1990
Bodenart	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.12.2027
Energiekennwert	134.00 kWh/(m²*a)
Energieträger	ERDGAS SCHWER
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1991
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Zentral, pulsierend, historisch geprägt: Der Rotenbühl zählt zu den angesagtesten City-Wohnlagen Saarbrückens. Die unvergleichliche Mischung aus Geschäften des täglichen Bedarfs, ganz in der Nähe befinden sich Concept Stores, Galerien, Bars und Szene-Lokalen begeistern ein niveauvolles Publikum, Kulturinteressierte und Nachtschwärmer.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Domizil bietet Flexibilität und vereint verschiedenste Bedürfnisse. Fußläufig erreichen Sie in wenigen Gehminuten das Stadtzentrum, den Staden und den St. Johanner Markt sowie das Saarländische Staatstheater.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Fußläufig entfernt befinden sich eine Bushaltestelle und ein Saar-Bahn-Anschluss.

Bequem erreichen Sie ebenfalls die Innenstadt mit dem Fahrrad.

Objektbeschreibung

Diese 4-Zimmer-Maisonettewohnung präsentiert sich in unwiederbringlicher und dabei ruhiger Bestlage in einer kleinen Sackgasse auf dem Rotenbühl. So vereint dieses Objekt das pulsierende Leben rund um die Saarbrücker Innenstadt mit dem grünen Idyll, der nur wenige Gehminuten entfernt ist. Neben der hervorragenden Lage prägen die sonnige Süd-Ost-Ausrichtung und ein idealer Grundriss über zwei Etagen diese Wohnung.

Die Räumlichkeiten befinden sich im EG - Hochparterre und Untergeschoss eines Gebäudes aus dem Jahr 1990 mit insgesamt nur acht Einheiten. Die beiden Ebenen gliedern Wohnen und Arbeiten auf ideale Weise. Ein großzügiger Wohn-/Essbereich, eine neue moderne hochwertige Einbauküche, einer großen überdachten Loggia, drei (Schlaf-) Zimmer, ein neues Badezimmer und ein neues Gäste-WC bilden das Raumangebot. Ein Highlight ist der Balkon mit charmanter Hofausrichtung und weitem Blick über die Dächer. Zwei zusätzliche französische Balkone runden diese Wohnung ab.

Ein separater Kellerraum mit Waschküche und zwei Außenstellplätze machen diese Immobilie in exzellenter Rotenbühl Lage perfekt. Im Rahmen der durchgeführten Modernisierung lassen sich die gut geschnittenen, lichterfüllten Räumlichkeiten mit modernstem Wohnkomfort sofort beziehen und machen dieses Domizil perfekt auf dem äußerst begehrten Rotenbühl.

Wir möchten betonen, dass es sich um eine barrierearme Wohnung handelt, trotz Maisonette, somit ist dieses Domizil vielseitig nutzbar.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns gerne.

Ausstattung

Erstbezug nach Modernisierung in 2024:

Die gesamte Wohnung ist in die heutige Zeit überholt worden und bietet Ihnen eine komplett überholte Wohnung mit Erstbezug.

- **Aufzug**
- **neues hochwertiges G-WC**
- **neues hochwertiges Dusch- und Wannensbad mit Spiegelschrank und Unterschrank**
- **die großzügige hochwertige Dusche hat folgendes Maß 100 x 140 cm, mit Walk-In Gleittür ebenerdig, die Badewanne hat folgendes Maß 180 x 80 cm**
- **zwei Stellplätze**
- **Waschküche**
- **komplett neue hochwertige Einbauküche nebst Elektrogeräten der Marke Bosch, Siemens und einem großen Kühlschrank mit Gefrierkombination**
- **neue Bodenbeläge Parkett**
- **neue Fliesenbeläge in Badezimmer, G-WC, Loggia und Küche**
- **Einbauschränk im Flur**
- **teilweise neue Türen/Zargen**
- **Sicherheitsverriegelung an den Fenstern**
- **teilweise neue Kunststofffenster**
- **elektrische Rollläden, per App steuerbar und händisch bedienbar**
- **per App steuerbare Deckenbeleuchtung sowie konventionell**

• Zahlen • Daten • Fakten:

Laut Wirtschaftsplan 2023 bei einem 2 Personenhaushalt

Hausgeld - 563,- EUR / mtl. beinhaltet Nebenkostenvorauszahlung, umlegbare Kosten, n. umlegbare Kosten und die Erhaltungsrücklage.

Umlegbare Kosten - 250,59 EUR /mtl.

n. umlegbare Kosten - 72,42 EUR /mtl.

Erhaltungsrücklage - 240 EUR mtl. Stand 31.12.23 : 78.050 EUR im Topf

Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Fuhrmann Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

























