



Objektnummer 2024-144

Saarbrücken - Lichterfüllte 4-Zimmer-Altbau-Wohnung mit Balkon in Saarbrücken Innenstadtlage

Eckdaten

Kaufpreis 279.000,00 €
Provision 3% inkl. MwSt.

Wohnfläche	111,0 m²
Nutzfläche	5,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Balkone	2,0
Baujahr	2005
Zustand	Gepflegt
Bad	Dusche, Fenster
Bodenart	Fertigparkett
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Fernwärme
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.08.2034
Energiekennwert	64.60 kWh/(m²*a)
Energieträger	FERN
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr	1920
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die hochwertige Etagenwohnung befindet sich in zentraler Lage von Saarbrücken, genauer in der Paul-Marien-Str. 16, 66111 Saarbrücken, Deutschland. Mit einer Entfernung von lediglich 0,63 km zum Stadtzentrum genießen Sie alle Vorzüge der urbanen Lebensweise in unmittelbarer Nähe. Die hervorragende Verkehrsanbindung und die nahegelegene Autobahnzufahrt, nur 0,39 km entfernt, ermöglichen eine schnelle und komfortable Anreise.

Für Familien bietet die Lage eine ideale Infrastruktur. Der nächste Kindergarten liegt nur 0,09 km entfernt und die Grundschule ist in nur 0,42 km schnell zu Fuß erreichbar. Auch weiterführende Schulen wie die Realschule und das Gymnasium sind mit Entfernungen von 0,48 km bzw. 0,45 km in unmittelbarer Nähe angesiedelt, was den Schulweg für Ihre Kinder besonders einfach und sicher macht.

Diese ausgezeichnete Lage kombiniert zentrale Urbanität mit einer kompletten Infrastruktur für alle täglichen Bedürfnisse und Schulanforderungen und macht diese Wohnung zu einem begehrten Zuhause.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Saarbrücken! Diese charmante Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1900 und bietet Ihnen den perfekten Mix aus historischem Flair und modernem Komfort. Ein wenig in die Jahre gekommen ist die Wohnung im Laufe der Jahre und kann in die heutige Zeit überführt werden.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 111 m² Wohnfläche und verteilt sich auf insgesamt vier großzügige Zimmer, davon zwei gemütliche Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit weiterem G-WC, eine große Wohnküche mit Ausgang zum Balkon, einem Abstellker und einem Kellerabteil. Der Fertigparkettboden trägt zu einer warmen und einladenden Atmosphäre bei. Ein großzügiger Wohn-Essbereich derzeit bietet viel Platz, um Gäste zu empfangen, dennoch kann ein weiteres Durchgangszimmer in der Wohnung geschaffen werden.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Zusätzlich bietet die Wohnung eine Nutzfläche von ca. 5 m² im Untergeschoss, welches komplett unterkellert ist und somit genügend Stauraum zur Verfügung stellt.

Das monatliche Hausgeld beträgt 384,00 €, womit die Instandhaltung und Pflege des Gebäudes gewährleistet ist.

Diese exklusive Etagenwohnung vereint historischen Charme mit funktionaler Wohnqualität und liegt in einer der begehrtesten Lagen von Saarbrücken. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Objekt begeistern!

Ausstattung

- **Hochwertiger Fertigparkettboden**
- **Sonniger Balkon**
- **kleine Einheit mit insgesamt 5 Parteien**
- **3. Obergeschoss**
- **sofort bezugsfrei**
- **Gegensprechanlage**
- **Raumhöhe ca. 2,80 m abgehängte Decken**
- **Fertigparkett in allen drei Wohn-/Schlafzimmern**
- **Fliesen in der Küche, G-WC, Badezimmer, Abstellraum, Balkon nach hinten**
- **Bad, ausgestattet mit Dusche, Waschtisch, Spiegel und Badschränken**
- **Separates WC mit Gästewaschtisch weiß gefliest**
- **Wohnungseingangstür: Historische Kassettenüre mit originalen Messingbeschlägen**
- **Anthrazitfarbene Kunststofffenster, 2-fach verglast, erneuert ca. 2018**
- **Fernwärme**
- **Kellerabteil, ca. 5 m²**

Zahlen; Daten; Fakten;

- **Aktuelle Kosten für einen 2. Personenhaushalt 284 EUR inkl. Heizkosten**
- **Erhaltungsrücklage derzeit ca. 99 EUR**
- **Stand 31.12. 2023 ca. 40.122,88 EUR**

Aktuell ist der Balkon über die Küche nicht zu nutzen.

Die Eigentümergemeinschaft muss noch die Rückseite der Fassade sowie Balkonsanierung beschließen.

Bisher sollen die Sanierungsarbeiten aus der Rücklage getätigt werden, eine Sonderumlage ist nicht auszuschließen.

Sonstiges

WICHTIG FÜR SIE ZU WISSEN:

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Wir bitten um Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer) vorab per E-Mail. Ihre Daten werden wir selbstverständlich streng vertraulich behandeln. Wir bitten um Verständnis, dass Termine und weitere Auskünfte nur erteilt werden, sofern uns diese Angaben vorliegen.



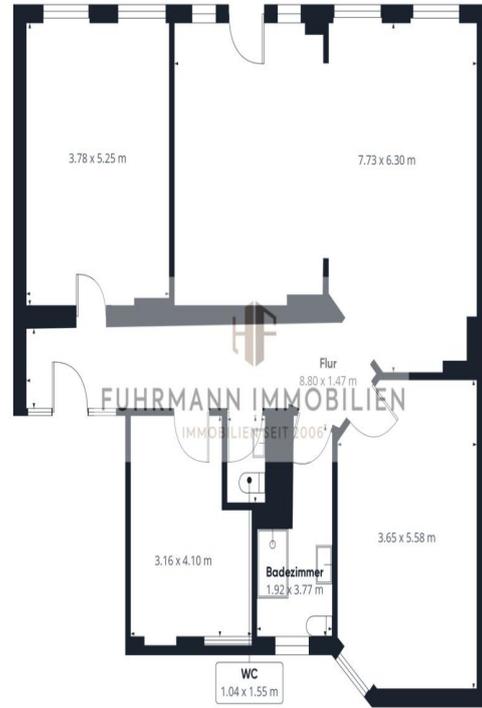
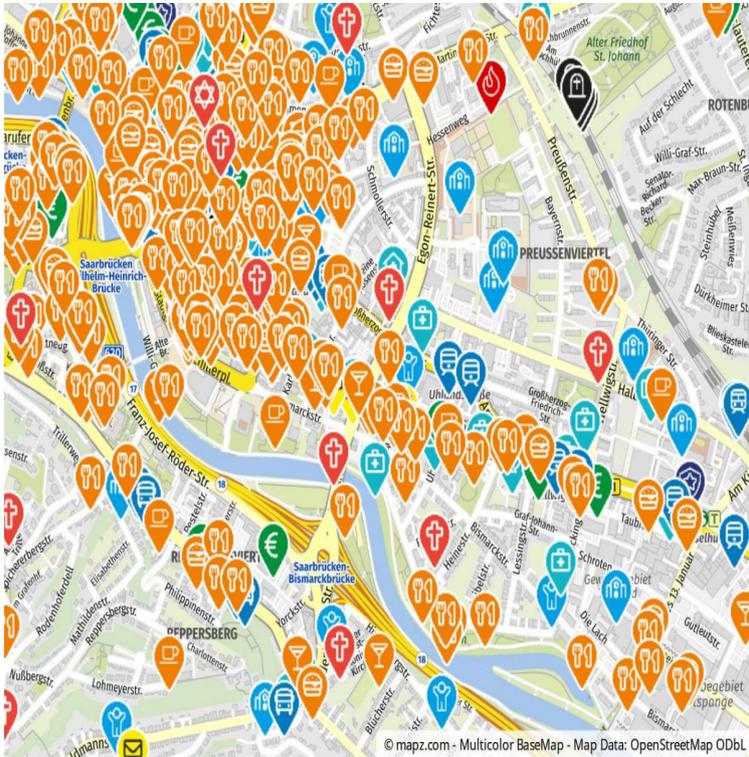












Ungefähre Gesamtfläche*
 114,93 m²

(*) Ohne Balkone und Terrassen

Oberhalb aller möglicher Untervermögen
 werden alle Flächen sorgfältig
 sicherzustellen, sind alle Messungen
 ungefähr und nicht maßstabgetreu.
 Dieser Grundriss dient nur zur
 Veranschaulichung.

GRÄFES360

