



Objektnummer 2024-155

Saarbrücken / Eschberg - Ideal geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon auf dem Eschberg

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

149.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt.

Wohnfläche	69,9 m²
Nutzfläche	4,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1965
Zustand	ERSTBEZUG
Bad	Dusche
Küche	Offen
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Fernwärme
Befuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.05.2032
Energiekennwert	77.10 kWh/(m²*a)
Energieträger	KWK ERNEUERBAR
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr	1965
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die attraktive Etagenwohnung befindet sich in Saarbrücken im beliebten Stadtteil Eschberg. Diese Gegend zeichnet sich durch ihre grüne Umgebung und die Nähe zur Saarbrücker Innenstadt aus. Mit einer Entfernung von nur etwa 3,11 km zum Stadtzentrum erleben Sie sowohl die Vorzüge einer urbanen Lebensweise als auch die Ruhe eines familiären Viertels.

Einkaufsmöglichkeiten sind in nur 0,66 km Entfernung leicht zu erreichen, was den Wohnkomfort zusätzlich steigert. Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist hervorragend: Die Autobahn ist nur 2,14 km entfernt und der nächste Bus ist in nur 0,08 km bequem zugänglich, was eine schnelle und einfache Verbindung in alle Teile der Stadt ermöglicht.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders ideal. Ein Kindergarten befindet sich in nur 0,26 km Entfernung, während eine Grundschule in 0,38 km und weiterführende Schulen wie ein Gymnasium und eine Realschule bequem in 1,7 km bzw. 2,2 km erreichbar sind.

Genießen Sie die perfekte Mischung aus Stadtleben und naturnaher Entspannung in einer der besten Wohnlagen von Saarbrücken.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante Etagenwohnung in beehrter Lage von Saarbrücken im Stadtteil Eschberg. Diese Immobilie wurde im Jahr 1965 erbaut und präsentiert sich in einem teilweise modernisierten Zustand, der sowohl zeitgenössischen Wohnkomfort als auch den Charme vergangener Zeiten vereint.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von etwa 70 m² und bietet eine intelligente Raumaufteilung, die ideal für Singles oder Paare geeignet ist. Ein zusätzlicher Nutzraum von ca. 4 m² steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Die Wohnung ist in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Etagen untergebracht.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit einer offenen Küche, die ideal für moderne Wohnbedürfnisse gestaltet wurde. Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen und Vinyl sorgen für ein einladendes Ambiente und pflegeleichte Wohnbedingungen.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, das Rückzug und Entspannung garantiert, sowie ein gut ausgestattetes Badezimmer. Zusätzlich lädt ein sonniger Balkon zum Verweilen im Freien ein und bietet einen wunderbaren Rückzugsort.

Zur weiteren Ausstattung gehört auch ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf 365,43 €.

Diese Wohnung ist ab sofort verfügbar und bietet Ihnen die Gelegenheit, ein attraktives Zuhause in einer der gefragtesten Wohnlagen Saarbrückens zu erwerben. Zögern Sie nicht, sich dieses einmalige Angebot näher anzusehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

Ausstattung

- **Personenaufzug**
- **hochwertiger Bodenbelag überwiegend Vinyl, teilweise Laminat**
- **Holzfenster doppelverglast Gemeinschaftseigentum Bj. 2011**
- **Stellplatz außen für Besucher und Anwohner**
- **Kellerabteil**
- **Trockenraum**
- **Loggia mit AR**
- **Trockenraum**

Aktuell ist die Wohnung vermietet, sie eignet sich für Kapitalanleger sowie für Eigennutzer. Die Mieter sind seit September 2022 in der Einheit und zahlen als Wohngemeinschaft 560,00 EUR kalt.

Wissenswert: ZAHLEN UND DATEN:

- **Erhaltungsrücklage Stand: 31.12.23**

149778,73 EUR im Topf . Es entfallen mtl. 127,57 EUR für die Wohnung an Erhaltungsrücklage n. Umlegbare Kosten: 53,71 EUR

- **Hausgeld: 365,43 EUR inkl. Heizkosten und Warmwasser lt. Energieausweis**

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.













