



Objektnummer 2025-170

## **Saarbrücken / Sankt Arnual - *\*\*\*RESERVIERT\*\*\* Exklusive Maisonette-Wohnung mit atemberaubender Aussicht und hochwertiger Ausstattung im Regierungsviertel von Saarbrücken***

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>389.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>2,38 inkl. MwSt.</b>

<b>Wohnfläche</b>	<b>133,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>10,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1965</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche, Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett, Fertigparkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>09.01.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>118.50 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>FERN</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1965</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

## **Lage**

*Die hier angebotene Maisonette-Wohnung befindet sich in der begehrten Lage von Saarbrücken, im Stadtteil Sankt Arnual. Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, die Innenstadt in nur etwa 0,67 km zu erreichen. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, lediglich 0,47 km entfernt.*

*Der städtische Anschluss ist hervorragend; eine Bushaltestelle befindet sich nur 0,04 km entfernt und ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt. Pendler profitieren von der nahen Anbindung an die Autobahn, die sich in einer Entfernung von etwa 0,25 km befindet.*

*Familien mit Kindern bietet die Lage zahlreiche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Ein Kindergarten ist lediglich 0,53 km entfernt, die nächste Grundschule erreichen Sie in 0,31 km und ein Gymnasium in nur 0,13 km. Auch für weiterführende Schulbildung ist gesorgt, denn eine Realschule ist in etwa 1,21 km erreichbar.*

*Diese ausgezeichnete Lage in Saarbrücken/Sankt Arnual kombiniert die Vorteile einer zentralen Position mit einer hervorragenden Infrastruktur, ideal für Familien, Berufstätige und alle, die ein komfortables urbanes Wohnen zu schätzen wissen.*

## Objektbeschreibung

*Entdecken Sie eine exklusive Maisonette-Wohnung in begehrter Lage von Saarbrücken, im charmanten Stadtteil Sankt Arnual. Diese modernisierte Wohneinheit aus dem Baujahr 1965 erstreckt sich über die obersten beiden von insgesamt drei Etagen und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup>. Die Wohnung besticht durch ihre anspruchsvolle Architektur und ein durchdachtes Raumkonzept mit 5,5 Zimmern, darunter drei großzügige Schlafzimmer und ein modern ausgestattetes Badezimmer.*

*Der helle Wohnbereich sowie die offene Einbauküche mit hochwertigen Geräten laden zum Wohlfühlen und Entfalten ein. Abgerundet wird das exklusive Ambiente durch elegante Bodenbeläge aus Fertigparkett, Fliesen und Parkett, die für ein stilvolles Wohngefühl sorgen. Highlight dieser Immobilie ist zweifelsohne die großzügige Terrasse, die zusammen mit dem Balkon zusätzlichen Raum zur Entspannung unter freiem Himmel bietet.*

*Ein weiteres Plus ist die eigene Sauna, die zu erholsamen Stunden einlädt. Die Wohnung ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Diese hochwertig ausgestattete Immobilie ist perfekt für Familien und Paare, die modern und komfortabel wohnen möchten. Darüber hinaus beträgt das monatliche Hausgeld 630,00 € und deckt sämtliche Nebenkosten und Rücklagen ab. Der Strom wird direkt an den Versorger gezahlt.*

*Die Wohnung wurde im Zuge des Einzugs der Familie umfassend modernisiert. Dabei wurden die technischen als auch die ästhetischen Aspekte auf den neuesten Stand gebracht. Es erfolgte eine Renovierung der Böden, Wände und Decken und vieles mehr, um eine zeitgemäße und ansprechende Wohnatmosphäre zu schaffen. Zudem wurden moderne Elektroinstallationen integriert, um den Komfort zu optimieren.*

*Machen Sie diese Traumwohnung zu Ihrem neuen Zuhause und genießen Sie das Leben in einer attraktiven und urbanen Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie überzeugen.*

## Ausstattung

- modernisiertes Bad mit Eckbadewanne, integrierte Lautsprecher für Entspannungsmomente
- En Suite Dusche und Einzelwaschtisch im Schlafzimmer
- Moderne offene Einbauküche aus dem Hause Burger Küchen
- Hochwertige Böden: Fertigparkett und traditionelle Parkett- sowie Fliesenoptionen
  
- Kabel - Sat. - TV - und Lanverkablung Anschluss bereitgestellt für alle Zimmer aus 2020
- Praktische Einbauschränke für optimalen Stauraum aus 2020
- Einladende Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- Zusätzlicher Balkon für frische Luft und Aussicht
- Hochwertige Privat - Sauna in der Wohnung gehörenden Garage - exklusives Wellness-Erlebnis in den eigenen vier Wänden
- Duplex-Stellplatz - Garage verfügbar ohne Aufpreis, mit elektrischem Torantrieb aus 2022
- Voll unterkellertes Raum für zusätzlichen Stauraum
- Trockenraum im KG
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Markise vorhanden, mit Handaufzug
- Effiziente Zentralheizung mit umweltfreundlicher Fernwärmebefeuernng

## Zahlen•Daten•Fakten:

- Es handelt sich um ein 8-Parteienhaus
- Fenster Sondereigentum
- Hausgeld beläuft sich derzeit bei einem 4 Personenhaushalt bei ca. 630,00 EUR, hierbei entfallen ca. 117,87 EUR auf Erhaltungsrücklage, die in den 630,00 EUR inkludiert sind.
- Grundsteuer beläuft sich auf 292,30 EUR Jahresbeitrag im Jahr 2025
- Erhaltungsrücklage Stand 2023: 57.216,19 EUR

## 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.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Melden Sie sich gerne.





















