



Großzügiges 1-2 Familienhaus mit Garten und Garage in Dudweiler

Exposé

Objektnummer: 10032
66125 Saarbrücken

Weiland & Kirch Immobilien

Eckdaten

Baujahr:	1981	Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche
Zimmer:	6	Gäste-WC vorhanden:	Ja
Wohnfläche:	ca. 210,00 m ²	Keller:	Ja
Grundstücksfläche:	ca. 1.358 m ²	Stellplatztyp:	Garage
Verfügbar ab:	Sofort	Balkon vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Zentralheizung	Terrasse vorhanden:	Ja
Etagenanzahl:	3	Befeuerung/Energieträger:	Gas
Zustand:	Gepflegt	Energieausweis:	Vorhanden
Qualität der Ausstattung:	Normal	Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Parkett	Energieeffizienzklasse:	G
Einbauküche vorhanden:	Ja	Energiekennwert:	208,1 kWh/(m ² *a)
Einliegerwohnung:	Ja	Kaufpreis:	435.000,00 €

Lagebeschreibung

Das Objekt liegt in einer ruhig gelegenen Seitenstrasse (Schlachthofstraße) von Saarbrücken-Dudweiler. Die Ortsmitte, die Anbindung an die Autobahn sowie zu öffentlichen Nahverkehrsmitteln sind in wenigen Minuten erreichbar. Mit rund 24.000 Einwohnern liegt Dudweiler als Stadtbezirk von Saarbrücken nur wenige Minuten von der Landeshauptstadt entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind vor Ort verfügbar. Auch im Gesundheitswesen ist Dudweiler mit zahlreichen Ärzten, Apotheken und eigenem Krankenhaus gut aufgestellt.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein im Jahre 1981 erbautes (Zweifamilienhaus) in einer ruhigen Seitenstraße von Dudweiler. Ca. 210m² Wohnfläche verteilen sich auf 2 Wohneinheiten. Mit einem ca. 1358 m² großem Grundstück und einem gepflegten Garten bietet sich hier eine schöne Wohngelegenheit für die große Familie. Die Erdgeschosswohnung eignet sich zur separaten Vermietung. Alle Etagen inklusive des Dachgeschosses sind gut zugänglich und durch ein offenes Treppenhaus miteinander verbunden.

Beheizt werden die Räumlichkeiten durch eine Gasheizung (ca. 14 Jahre alt). Im ganzen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss wurde eine Fußbodenheizung verlegt, das Wohnzimmer verfügt zusätzlich über einen Kamin. Der Dachraum schafft zusätzlichen Stauraum und ist ebenfalls mit Heizkörpern ausgestattet. Mit einer Gebäudenutzfläche von ca. 487m² (laut Energieausweis) ist die Immobilie sehr großzügig geschnitten und bietet viele Nutzungsmöglichkeiten.

Das Dach wurde 2021/2022 gedämmt und eine eingedeckt. Zum Haus gehört eine Doppelgarage, die auch vom Hausinnern erreichbar ist.

Aufteilung:

Im Erdgeschoss befinden sich die Waschküche, Heizungsraum und verschiedene Abstellräume. Dieser Bereich wurde als Keller genutzt. Von hier aus gelangt man auch in den Garten und in die Garage. Davon abgetrennt gibt es einen separaten Wohnbereich mit 2 Zimmern, Küche und Bad, welcher bisher immer vermietet wurde.

Im 1.OG, dem Herzstück dieses Hauses befindet sich eine weitläufige Diele, welche direkt in das große und offene Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse führt. Der großzügige und helle Wohnbereich mit Kamin, ein Gäste-WC, ein großes Badezimmer, 2 Schlafzimmer und eine Küche bilden zusammen eine komfortable Wohneinheit.

Im Dachgeschoss befindet sich wohnlich ausgebaute Hobbyfläche in Form von zwei Räumen sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Bildergalerie



Bildergalerie



Bildergalerie

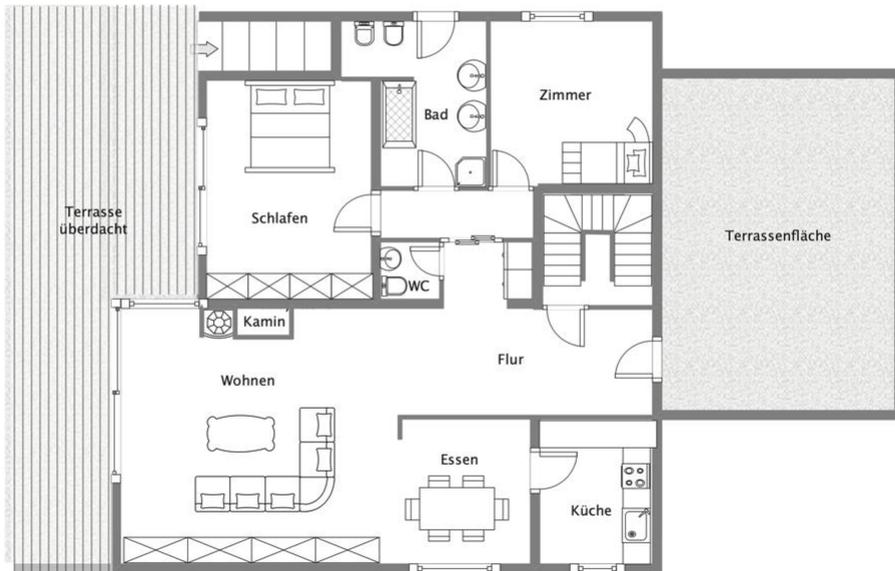


Grundrisse

WEILAND & KIRCH
IMMOBILIEN

Visualisierte Darstellung
Angaben können abweichen.
Keine Haftung für Angaben.
Irrtümer vorbehalten.

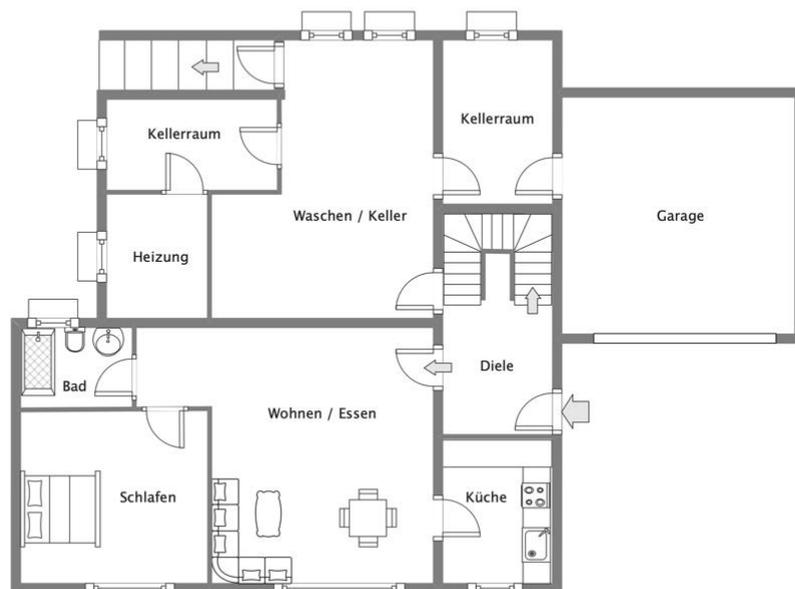
Erdgeschoss



WEILAND & KIRCH
IMMOBILIEN

Visualisierte Darstellung
Angaben können abweichen.
Keine Haftung für Angaben.
Irrtümer vorbehalten.

Untergeschoss

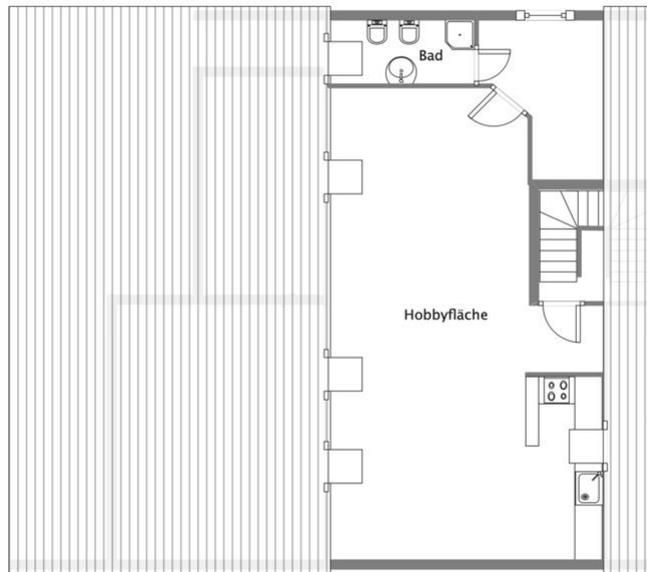


Grundrisse



Visualisierte Darstellung
Angaben können abweichen.
Keine Haftung für Angaben.
Irrtümer vorbehalten.

Dachgeschoss



Haftungsausschluss

Die in diesem Exposé enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Die Weitergabe von Informationen an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.

Provisionshinweis

Käuferprovision:
3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Dies kann u.a. die Unterschrift des Besichtigungsnachweis, des Maklervertrags und / oder des Objekt-Exposés sein. Die Maklerprovision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags verdient und fällig.

Ihr Ansprechpartner

Weiland & Kirch Immobilien

Telefon: 0681-38753520

E-Mail: kontakt@wki-immobilien.de

Web: www.wki-immobilien.de

Facebook: weilandkirch

Mitglied im
 **DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.**

