



## 1-2 Familienhaus mit schönem Garten und Garage in Saarbrücken-Dudweiler

# Exposé

Objektnummer: 10032  
66125 Saarbrücken

Weiland & Kirch Immobilien

# Eckdaten

---

Baujahr:	1981	Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche
Zimmer:	6	Gäste-WC vorhanden:	Ja
Wohnfläche:	ca. 280,00 m <sup>2</sup>	Keller:	Ja
Grundstücksfläche:	ca. 1.358 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> *a)
Einliegerwohnung:	Ja	Kaufpreis:	435.000,00 €

# Lagebeschreibung

---

Das Objekt liegt in einer ruhig gelegenen Seitenstrasse 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 Architektenhaus (Zweifamilienhaus) in der Schlachthofstrasse, einer ruhigen Seitenstraße von Dudweiler. Ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 3 abgeschlossenen Etagen, welche durch ein offenes Treppenhaus miteinander verbunden sind. Das Architektenhaus steht auf einem ca. 1358 m<sup>2</sup> großen, nicht einsehbaren Grundstück und überzeugt nicht nur durch seine offene Bauweise, sondern auch durch die schöne Terrasse und den gepflegten Garten. 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. Das Dach wurde 2021/2022 erneuert und gedämmt. Zum Haus gehört eine Doppelgarage, die auch vom Hausinnern erreichbar ist. Die Gebäudenutzfläche betrag ca. 487 m<sup>2</sup>

## 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.

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 ein offen gestalteter Galerieraum mit Kochnische, ein Schlafzimmer und ein Duschbad.



# Bildergalerie

---





# Bildergalerie

---





# Bildergalerie

---



# 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.**

