



**Moderne Doppelhaushälfte mit hochwertiger  
Ausstattung und Garage in familienfreundlicher Lage**

## Exposé

Objektnummer: 10033  
66128 Saarbrücken

**Weiland & Kirch Immobilien**

# Eckdaten

---

Baujahr:	1990
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 188,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 470 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	Nach Absprache
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenanzahl:	3
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Parkett
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche

Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Garage
Terrasse vorhanden:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	147,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Kaufpreis:	425.000,00 €

# Lagebeschreibung

---

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Saarbrücken-Gersweiler. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Umliegend befinden sich zudem Kindergärten und eine Grundschule. Mit dem Auto erreicht man die Saarbrücker Innenstadt innerhalb von 10 Minuten. Eine Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Die Autobahnanbindung (A620) in Richtung Luxemburg und Mannheim ist ebenfalls binnen weniger Minuten zu erreichen.

# Objektbeschreibung

---

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahre 1990 mit hochwertiger Ausstattung und Garage auf einem ca. 470m<sup>2</sup> großen Grundstück in familienfreundlicher Lage von Saarbrücken-Gersweiler.

Ca. 188m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 3 Etagen und bieten unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Das Herzstück des Hauses bildet das Erdgeschoss mit offener Wohnküche angrenzend zum Wohn- Essbereich mit Kamin, einem Wintergartenanbau und direktem Zugang zur Terrasse und Garten.

Der aufwendig angelegte Garten mit sonniger Ausrichtung, die geräumige Garage, sowie der großzügige Keller mit Saunaraum, runden diese perfekte Wohngelegenheit ab.

Aufteilung:

Alle Etagen im Haus sind durch ein helles Treppenhaus mit einer offenen Echtholztreppe verbunden.

Der Keller des Hauses ist gepflegt, gefliest und teilt sich wie folgt auf:

- 1 Kellerraum mit Dusche und Zugang zum Garten (perfekt für Sauna-Anschluss)
- 1 Kellerzwischenraum mit Einbauschränken
- 1 Heizungsraum mit Platz für 2 Waschmaschinen + Trockner
- 1 weiterer Kellerraum (z.B. Werkstattraum)

Das Erdgeschoss verfügt über eine Fußbodenheizung, Fliesen sowie Echtholzparkett und teilt sich wie folgt auf:

- Gäste-WC
- Offene Wohnküche mit Einbauküche
- Lichtdurchfluteter Wohn-/ Essbereich mit Kamin, Wintergartenanbau mit elektr. Jalousien und direktem Zugang zur Terrasse und Garten.

Das Obergeschoss verfügt über ein modernes Badezimmer aus dem Jahre 2018 mit Fußbodenheizung und teilt sich wie folgt auf:

- 1 großzügiges Badezimmer mit begehbare Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschtisch angrenzend an das Schlafzimmer.
- 1 großzügiges Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss teilt sich wie folgt auf:

- 1 Arbeitszimmer
- 1 Gästezimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche und WC

Modernisierungsmaßnahmen:

Das Hauptbadezimmer wurde 2018 hochwertig modernisiert. Die Erneuerung des Wintergartenanbaus und die Vergrößerung des Terrassenbereichs wurde 2021 abgeschlossen. Die Gasheizung entspricht den neusten Standards und wurde vor ca. 5 Jahren erneuert. 2017 wurden neue Aluminiumrollläden eingebaut und 2018 die Innentüren in der 1. und 2. Etage getauscht.

Weiteres:

Mitverkauft wird eine hochwertige und moderne Einbauküche. Das Dach ist gedämmt und das Objekt verfügt über eine Wasserenthärtungsanlage.



# Bildergalerie

---





# Bildergalerie

---



# Bildergalerie

---





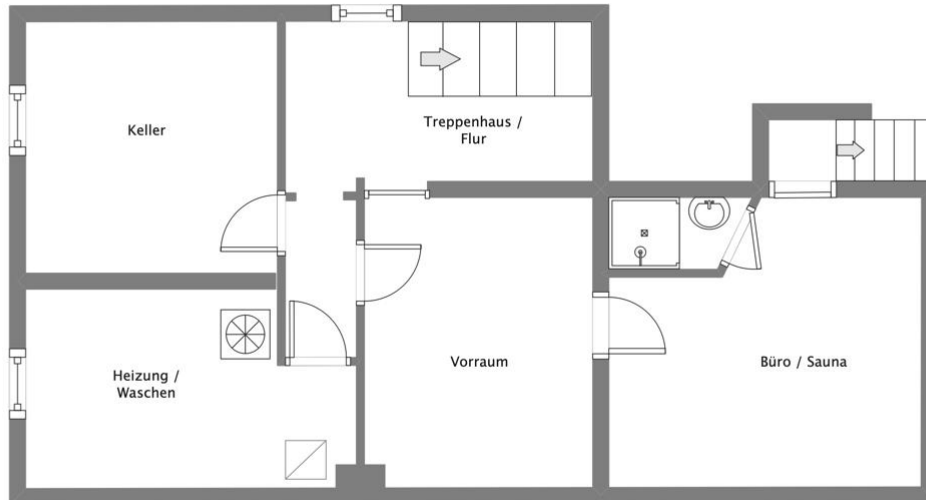


# Grundrisse



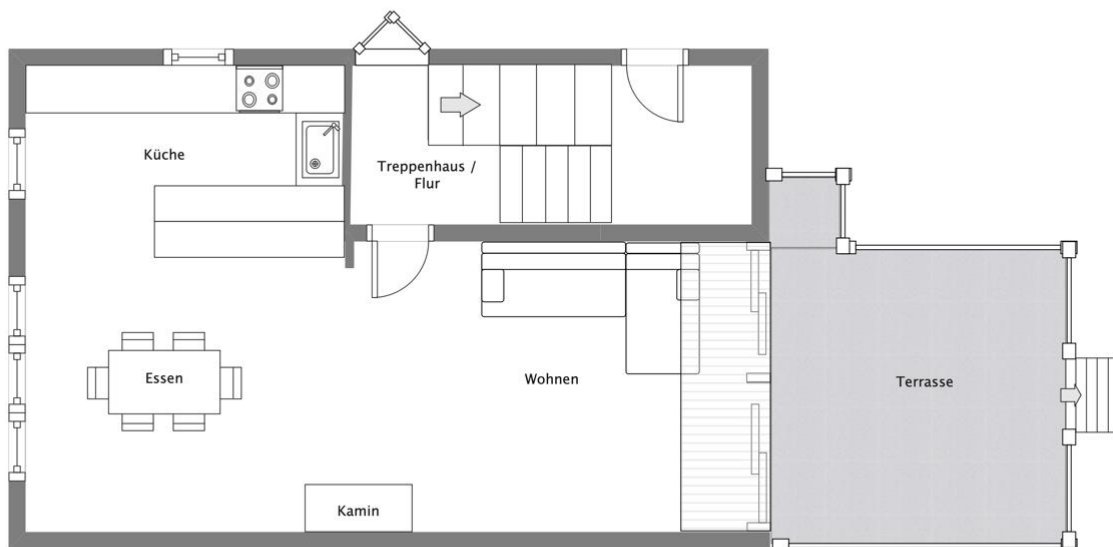
Visualisierte Darstellung  
Angaben können abweichen.  
Keine Haftung für Angaben.  
Irrtümer vorbehalten.

## Keller



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

## Erdgeschoss

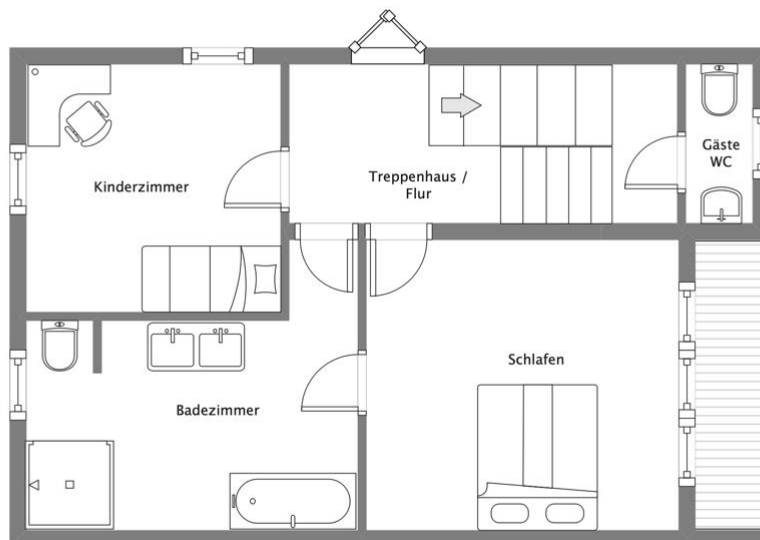


# Grundrisse



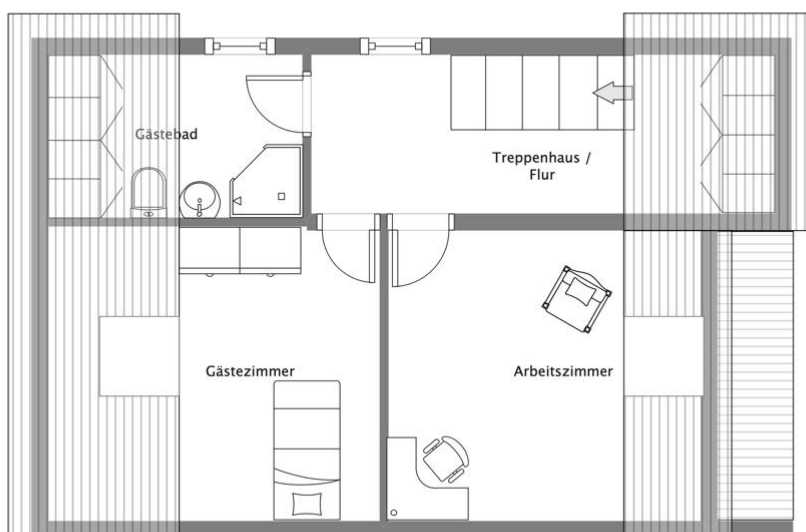
Visualisierte Darstellung  
Angaben können abweichen.  
Keine Haftung für Angaben.  
Irrtümer vorbehalten.

## Obergeschoss



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.**

