

# Exposé

## Wohnung in Saarbrücken

### Bezugsfertige u. helle Wohnung mit TG Stellplatz - provisionsfrei vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-321588

#### Wohnung

Verkauf: **249.900 €**

Bayernstr  
66111 Saarbrücken  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	1.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	326 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch ein zusätzliches 1-Zimmer-Appartement im Erdgeschoss (die beiden Einheiten sind nicht miteinander verbunden). Diese zusätzliche Einheit eignet sich perfekt als Home-Office, Hobbyraum, Gäste- oder Jugendzimmer und bietet Ihnen maximale Flexibilität in der Nutzung.

Die Hauptwohnung besticht durch eine helle und offene Gestaltung, die viel Tageslicht in alle Räume lässt. Das Esszimmer mit Zugang zum Balkon bietet viel Platz zum Entspannen.

Das dazugehörige Appartement liegt im Erdgeschoss und ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Da dieser separate Raum (+WC) vielseitig genutzt werden kann – ideal für Berufstätige, die einen ruhigen Arbeitsplatz zu Hause suchen, oder als Rückzugsort für kreative Hobbys. (Wegen zahlreicher Anfragen: Zum separaten Vermieten ist es nicht geeignet, da keine Dusche vorhanden ist. Nur WC + Waschbecken). Schauen Sie sich den Grundriss dazu an.

## Ausstattung

Unmittelbar bezugsfertiger Zustand für einen reibungslosen Umzug

Alle Zimmer (auch Bad und WCs) mit Fenster

Erneuerte Fenster (2024) für verbesserte Energieeffizienz

Die Fassade des Gebäudes wurde kürzlich gereinigt.

Die gesamte Anlage ist sehr gepflegt.

Ein Tiefgaragenstellplatz, der sich direkt neben dem Gebäude befindet, kann optional für 10.000 € erworben werden. (Kosten ca. 30€ im Monat)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Da der Verkauf direkt vom Eigentümer erfolgt, fallen keine zusätzlichen Provisionen an.

Wenn Sie Interesse an einer geräumigen und bezugsfertigen Eigentumswohnung in zentraler Lage in Saarbrücken haben, zögern Sie nicht, Kontakt aufzunehmen, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Zur einfachen Terminvereinbarung geben Sie bitte Ihre Telefonnummer mit an.

## Lage

Das tolle Objekt befindet sich in der Bayernstraße, einer sehr zentralen und attraktiven Wohngegend in Saarbrücken. Sie profitieren von einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, mit schneller Anbindung an das Stadtzentrum und die öffentlichen Verkehrsmittel. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote, die Ihre Lebensqualität zusätzlich steigern.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Essbereich



# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Willkommen

# Exposé - Galerie

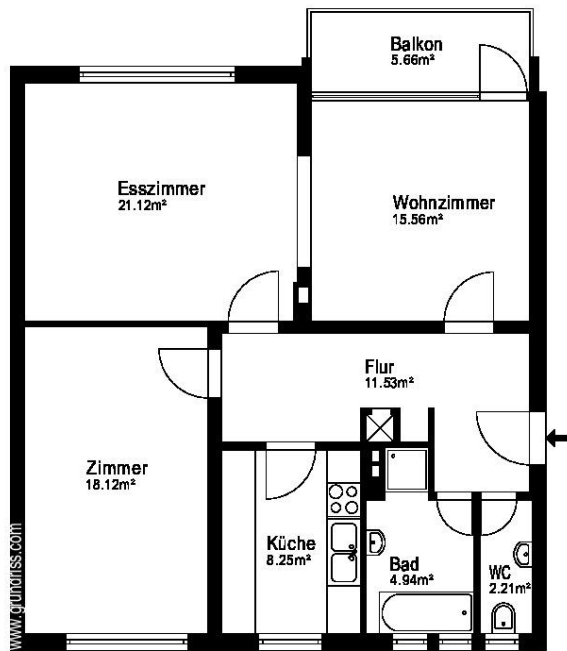


Bad mit Dusche

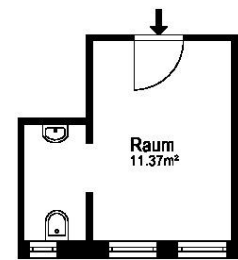


zusätzliche Badewanne

# Exposé - Grundrisse



1. OG Wohnung



EG Appartement