

# Exposé

## in Saarbrücken

**Traumwohnung fürs täglich sanfte  
Erwachen! 2 -Zimmer Wohnung!  
Raumwunder - kleine Welt GANZ  
GROSS!**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. BK00242

Verkauf: **144.750 €**

Ansprechpartner:  
Heiko Kennel  
Telefon: 06501 9182907  
Mobil: 0179 6981279

66129 Saarbrücken  
Saarland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	398 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: B
- erstellt am: 25.09.2019
- gültig bis: 25.09.2029
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 73 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Block, Gas
- Baujahr: 2000

-----

Diese aus dem Baujahr 2000 stammende und im Jahr 2024 teilweise renovierte Etagenwohnung liegt in einer traumhaft schönen und ruhigen Wohnanlage mit mehreren Mehrfamilienhäusern à 6 Wohneinheiten, einer gepflegten Außenanlage und einer unkomplizierten Blockheizanlage, welche die gesamte Wohnanlage versorgt. Zur Wohnung gehören 2 Außenstellplätze (7 + 8), 1 Kellerraum von etwa 10 m<sup>2</sup> und ein Gemeinschaftsraum als Wasch- und Trockenraum.

Die hier angebotene Wohnung hat den großen Vorteil als „Sandwichwohnung“ von anderen bewohnten Einheiten umschlossen zu sein und damit die jeweils wärmste Wohnung in dem jeweiligen Haus zu sein.

Die für 2024 geplante Renovierungsmaßnahme am Dach wird über die Erhaltungsrücklage finanziert, deren Stand momentan bei rund 40.000,-- € für das Haus 4 liegt.

Der Balkon und das Wohnzimmer der gemütlichen Wohnung liegen nach Süden, während das Schlafzimmer genau nach Norden liegt und damit eine angenehme Schlaftemperatur unterstützt.

Über das Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung m 1. OG und betreten einen Flur, auf dessen linker Seite der Abstellraum der Wohnung liegt.

Wenn Sie weiter gehen, erreichen Sie zuerst auf der rechten Seite das Bad mit Dusche und Badewanne sowie Außenfenster und dann das große Schlafzimmer, das mit seiner Wand im Anschluss an die Tür selbst großen Schlafzimmerschränken Platz bietet.

Zurück im Flur betreten Sie das Wohnzimmer, dessen Wohnbereich auf den Balkon führt und einen gemütlichen Eßbereich integriert. Dort finden Sie auch den Eingang zur Küche, die Sie kreativ eingerichtet lieben werden. Selbstverständlich mit Außenfenster.

Vom Hausgeld sind 54,- € als Rücklage verplant – den Rest können Sie fast vollständig umlegen. Dien 2 Stellplätze sind momentan für je 15,-€ je Monat vermietet.

Der neue Energieausweis dokumentiert Energiewerte von 73 kwh / a / m<sup>2</sup> mit einem Energiekoeffizienten von B.

## **Ausstattung**

Die Internetversorgung ist momentan ausreichend über eine Hybridanlage der Telekom und wird innerhalb kurzer Frist durch Glasfaser ersetzt.

Eine Wohnung mit viel Raum auf kleinem Platz und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten.

Hier ist Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – oder Ihrer neuen Kapitalanlage!

Ihr neues Domizil in Massivbauweise bestehend aus Kellerraum, Etagenwohnung, Gemeinschaftsräumen und 2 Außenstellplätzen, befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage von mehreren Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten.

In Ihrem neuen Zuhause – oder in Ihrer Kapitalanlage oder Ferienwohnung – finden Sie pflegeleichte Fliesenböden vor.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Haus wird mit der gesamten Wohnanlage über eine Blockheizanlage und Gas beheizt. Die Wohnung selbst gewinnt ihre Wärme durch eine Fußbodenheizung.

Die Kunststofffenster verfügen über Doppelisolierverglasung und die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt.

Ein Balkon für gemütliche Kaffeestündchen in der Sonne gehört mit zur Wohnung.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über SAT-TV.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen 2 Außenstellplätze zur Verfügung.

Im Keller befindet sich ihr Lagerraum und die Gemeinschaftsräume als Wasch- und Trockenraum.

Der vorgelegte und gültige Energieausweis dokumentiert eine Energieeffizienzklasse von „B“.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## **Sonstiges**

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----

**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## **Lage**

Ihre neue Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen Lage eines Stadtteils der Saarlandmetropole – Saarbrücken Bübinger. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer Nähe vor.

Bübinger (im örtlichen Dialekt Biewinger) ist ein Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken.

Bübinger liegt direkt an der, von Saarbrücken kommenden und nach Frankreich führenden B51. Die Autobahnen A6 und A620 sind über die ca. zwei Kilometer entfernte Anschlussstelle Gündingen (Autobahndreieck Saarbrücken) erreichbar. Bübinger ist über den, 1881 eröffneten, Bahnhof an das Schienennetz der Saarbahn angebunden und liegt an der Strecke der Linie S1 die Lebach und das französische Saargemünd verbindet. Der SaarVV betreibt mit der Linie 131 eine Busverbindung die zwischen dem Bübinger Berg (Schule) und Brebach (Bahnhof) verkehrt. Der Flughafen Saarbrücken ist ca. neun Kilometer von Bübinger entfernt.

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage direkt an Wald und Wiesen mit vielen Möglichkeiten zum spazieren gehen oder wandern.

**Infrastruktur:**

Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

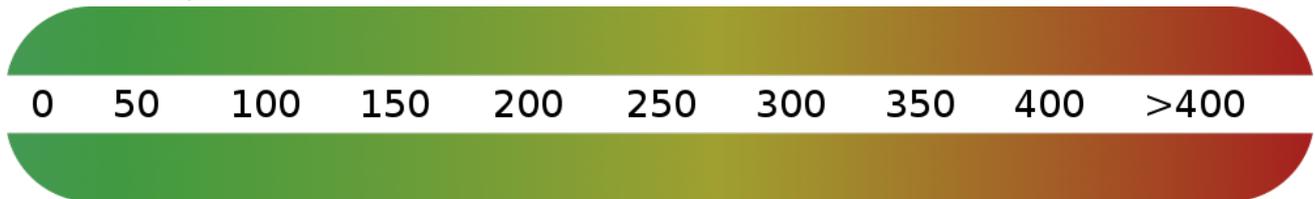
**Courtage**

3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	73,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



7a Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



3 Flur



4 Bad



9 Eßbereich

# Exposé - Galerie



6 SZI Rtg Nord



8 Eßbereich



11 Küche

# Exposé - Galerie



10 Küche



12 Küche

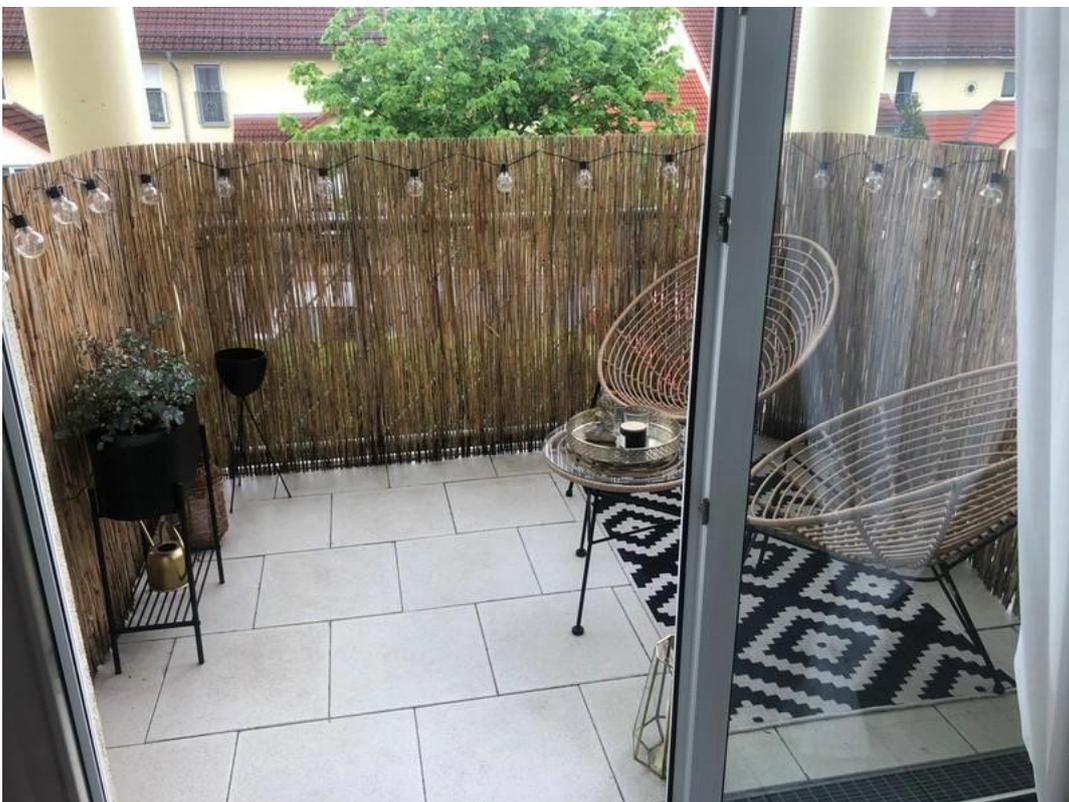


13 Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



14 Wohnzimmer zum Balkon



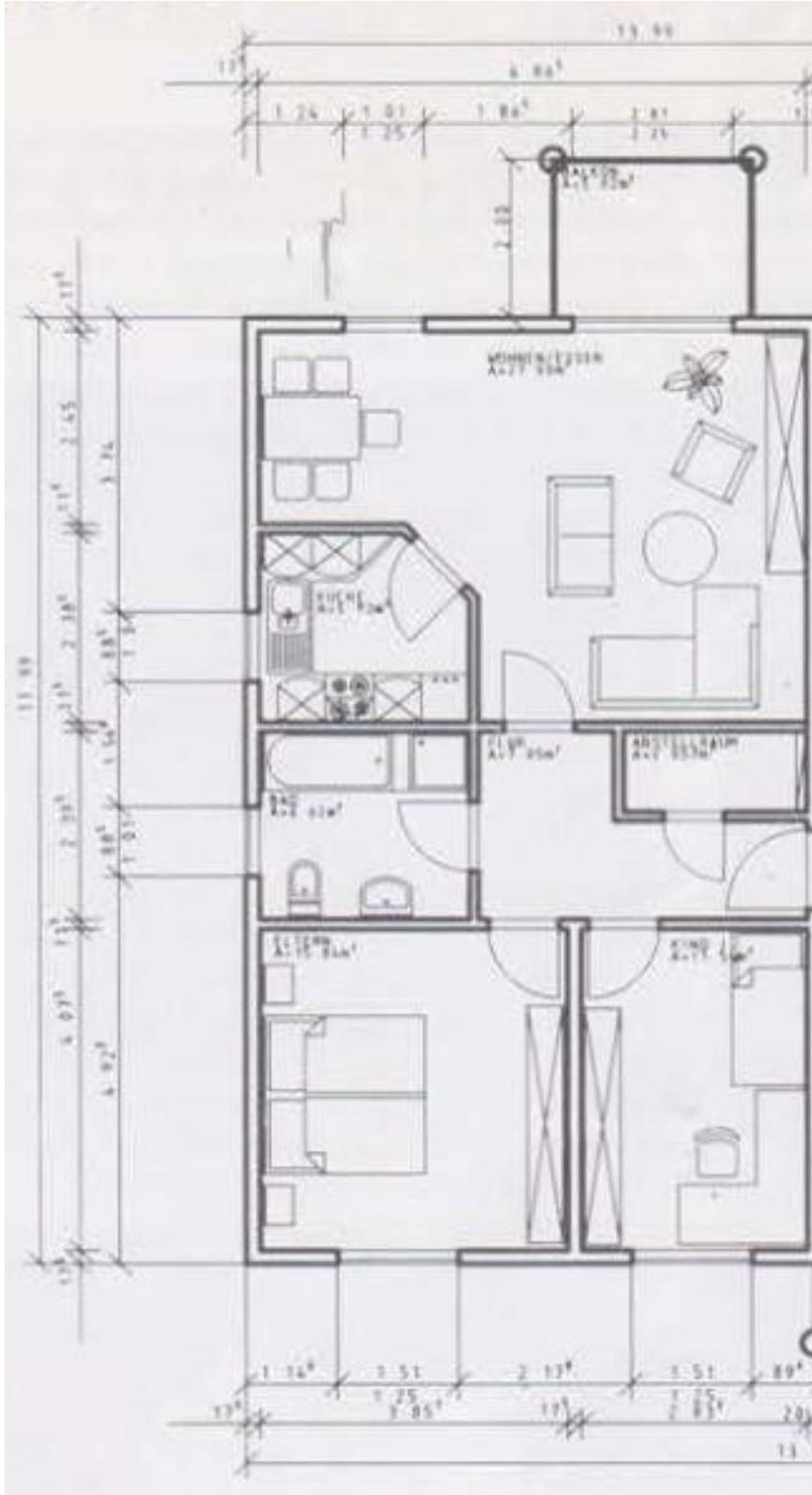
16 Balkon

# Exposé - Galerie



15 Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss