



# Top renovierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Objekt: 2024020 • 66125 Saarbrücken / Dudweiler  
168.000,00 €





## Daten im Überblick

ImmoNr	2024020
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	66125
Ort	Saarbrücken / Dudweiler
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 280 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Baujahr	1950
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	366,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	25.05.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2012
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	168.000,00 €



Außen-Provision

Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des  
beurkundeten Kaufpreises

---



## Beschreibung

Diese schöne Doppelhaushälfte steht im sehr beliebten Stadtteil von Saarbrücken, in Dudweiler. Insgesamt verfügt das Haus über einen Garten, eine Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>, 4 großzügige Zimmer, einem Badzimmer inkl. Badewanne sowie einem Gäste WC inkl. Dusche. Das im Dachgeschoss befindliche Mansardenzimmer hat eine Größe von ca. 25m<sup>2</sup> und lässt sich vielseitig nutzen.

Von der Küche aus haben Sie einen direkten Zugang zur schönen und überdachten ca. 15 m<sup>2</sup> großen Außenterrasse. Hier kann es auch mal regnen und Sie können sich trotzdem kulinarisch verwöhnen lassen. Kochen können Sie im Übrigen in der Küche wie die Profis, mit Gas. Eine Umstellung auf Elektro, falls gewünscht, wäre selbstverständlich kein Problem.

Die Immobilie ist unterkellert und bietet 2 große Kellerräume. In einem der Keller ist sogar eine 2. Küche integriert.

Die Bodenbeläge im gesamten Haus bestehen aus Fliesen sowie Laminat. Ein kleines Highlight im Wohnzimmer ist der elektrische Kamin, welcher an kalten Tagen für Wärme sowie für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die indirekte Deckenbeleuchtung im Wohnzimmer trägt ebenfalls zu einem schönen Wohnklima bei. Insgesamt wurde das Haus in einem fünfstelligen Bereich mit sehr viel Liebe zum Detail renoviert.

Neben dem Haus haben sie selbstverständlich auch die Möglichkeit ihr Fahrzeug zu parken. Weitere Parkmöglichkeiten vor dem Haus sind zur Genüge vorhanden.

Eine ganz neue ca. 8 kWp große Photovoltaikanlage mit Speicher wurde ebenfalls montiert und wird ihre Stromkosten deutlich reduzieren.

Wir haben Ihr Interesse geweckt ? Dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren. Wir freuen uns über Ihren Anruf.

## Lage

Diese schöne Doppelhaushälfte liegt in sehr ruhiger Lage im Herzen von Dudweiler. Dudweiler gehört mittlerweile zu einem der beliebtesten Stadtteile Saarbrückens.

Ganz gleich ob Sie Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Friseure, Kindergarten, einen Edeka, Lidl, Netto sowie Aldi Markt, oder ein Fitnesscenter suchen, die Infrastruktur ist hervorragend.



## Ausstattung Beschreibung

Keller: Heizungsraum und Waschküche mit zusätzlichem Zugang zum Garten

EG: Wohnzimmer, Gäste-WC mit Dusche, Küche mit Ausgang zur Terrasse

OG: 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer inkl. Badewanne

DG: Mansardenzimmer

Eine ganz neue ca. 8 kWp große Photovoltaikanlage mit Speicher wird ihre Stromkosten deutlich reduzieren.

## Sonstige Angaben

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten können, wenn uns der vollständige Name, die Postanschrift und eine Rufnummer mitgeteilt wird.

Besichtigungen können wir gerne durchführen, sobald uns eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank vorliegt. Sollte Ihnen noch keine Finanzierungsbestätigung vorliegen, können wir Ihnen selbstverständlich gerne weiter helfen.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören.



## Impressionen



38b77716-80e0-431f-84f4-727fd0d1345b



Haustür



Treppenhaus



Küche



Küche (2)



Außenterrasse



Außenterrasse (2)



Wohnzimmer (1)



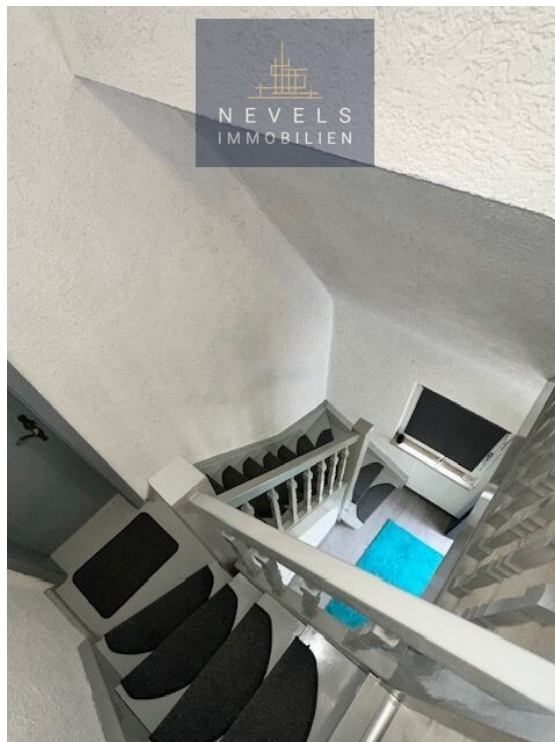
Wohnzimmer (2)



Wohnzimmer (3)



Treppenaufgang zum OG



Treppenhaus (2)



Badezimmer OG



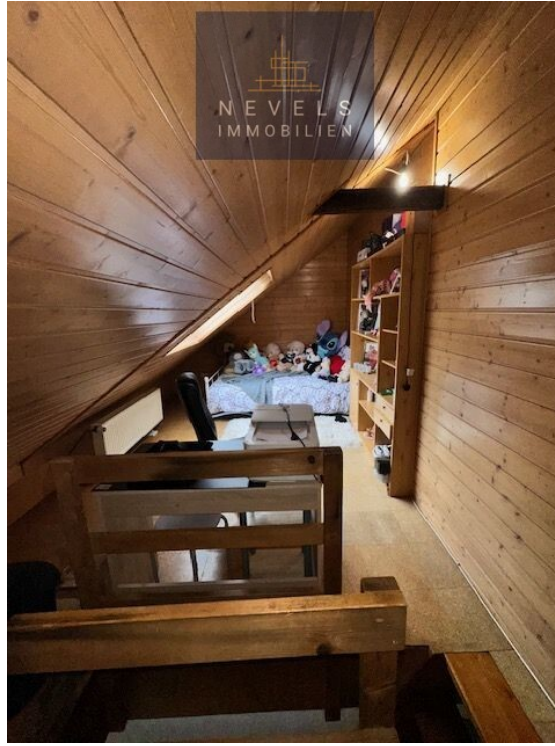
Schlafzimmer OG links



2. Schlafzimmer



Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss (1)



Dachgeschoss (2)



Gartenansicht von Terrasse



Garten



Heizung





## Ihr Ansprechpartner

Herr Benedikt Nevels  
Nevels Immobilien  
Kaiserslauterer Straße 40  
66123 Saarbrücken

Mobil: +49 (0)152 - 240 49418

E-Mail: [nevels@nevels-immobilien.de](mailto:nevels@nevels-immobilien.de)

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

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.