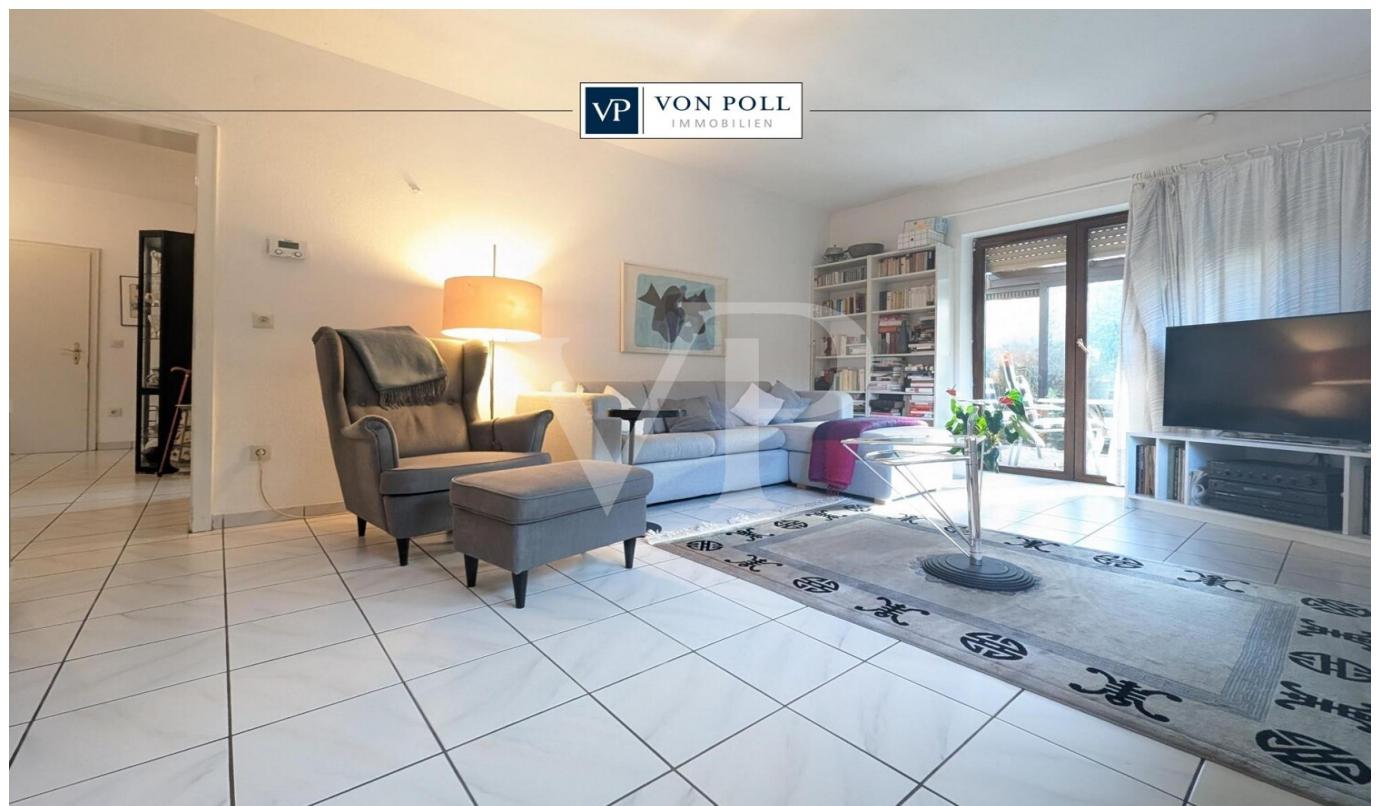


Saarbrücken / Dudweiler

## Eigentumswohnung als Einfamilienhaus im Bungalowstil

????????? ??????????: 25089121



???? ??????: 198.000 EUR • ??????????: ca. 101 m<sup>2</sup> • ??????: 5

????????? ?????????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ?????????

● ??? ??? ????? ?????????

● ?????????????? ??? ?????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

?? ??? ????

????????? ??????????	25089121
???????????	ca. 101 m <sup>2</sup>
?????????	5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
????? ????????????	1973
????? ????????????	1 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	198.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
???????????	
???????????????????	ca. 6 m <sup>2</sup>
???????	
???????	?????????, ???????????????????
	?????????

????????? ??????????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	05.01.2036
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	414.62 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
????? ????????????????	1972
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

?? ???????



???????? ?????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

?? ???????



???????? ?????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

?? ???????



???????? ?????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

?? ???????



???????? ?????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

?? ???????



???????? ?????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

?? ???????



???????? ?????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

?? ???????



???????? ?????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

?? ???????



???????? ?????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

?? ???????



???????? ?????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

?? ???????



???????? ?????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0681 - 92 79 814 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ?????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

## ??? ????

Diese attraktive Wohnung im Bungalowstil überzeugt durch ihre ruhige und zugleich zentrale Lage in einer Nebenstraße von Dudweiler. Auf ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ein großzügiges und gut durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt fünf Zimmern, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder das Arbeiten von zu Hause aus eröffnet.

Neben den Wohn- und Schlafräumen verfügt die Wohnung über eine Küche sowie ein Badezimmer. Ein zusätzliches Gäste-WC ist bereits vorbereitet und kann nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden. Die angebaute, überdachte Terrasse in wintergartenähnlicher Ausführung, die den Wohnraum harmonisch erweitert bietet einen idealen Platz zum Verweilen.

Der großzügige Garten bietet viel Platz zur Erholung, für Freizeitaktivitäten oder gärtnerische Gestaltungsideen. Ein praktischer Geräteschuppen sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die ruhige Wohnlage kombiniert mit der guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Insgesamt handelt es sich um eine charmante Wohnung mit Wohnflair und gutem Grundriss in angenehmer Umgebung – ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit zentraler Lage verbinden möchten.

Darüber hinaus stellt die Immobilie aufgrund ihrer Lage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auch eine interessante Option für Kapitalanleger dar.

????????? ?????????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

## ???????????????? ??? ???????

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen hellen Eingangsbereich mit Flur, an dessen Ende sich das erste Schlafzimmer befindet, das vielseitig als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Auf der rechten Seite des Flurs gelangt man in das großzügige Esszimmer, das als zentraler Mittelpunkt der Wohnung fungiert und von dem aus sämtliche weitere Räumlichkeiten zugänglich sind.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, welche bereits im Kaufpreis enthalten ist. Das Badezimmer präsentiert sich funktional und gepflegt. Das großzügige Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Platz und eine angenehme Wohnatmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, das ideal als Kinderzimmer genutzt werden kann.

Abgerundet wird das Raumangebot durch das helle und großzügige Wohnzimmer, das durch seine freundliche, helle Gestaltung überzeugt. Von hier aus besteht der direkte Zugang zur überdachten, wintergartenähnlichen Terrasse, die den Wohnraum harmonisch erweitert und einen schönen Übergang in den Gartenbereich schafft.

Der Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet mit einem praktischen Geräteschuppen zusätzlichen Stauraum. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnambiente.

???????? ?????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

## ??? ??? ??? ????????

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Saarbrücken-Dudweiler. Die Umgebung ist geprägt von angenehmer Nachbarschaft, wenig Durchgangsverkehr und einem hohen Maß an Wohnqualität. Trotz der ruhigen Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote befinden sich in kurzer Distanz im Ortskern von Dudweiler.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Sowohl der öffentliche Personennahverkehr als auch das Straßennetz sind schnell erreichbar. Busverbindungen gewährleisten eine komfortable Anbindung an die Saarbrücker Innenstadt sowie an umliegende Stadtteile. Mit dem Pkw erreicht man in wenigen Minuten die Autobahnen A623 und A620, wodurch eine zügige Verbindung nach Saarbrücken, Neunkirchen und in die gesamte Region gegeben ist.

Die Lage bietet zudem eine besonders attraktive Nähe zur Universität des Saarlandes. Der Uni-Campus Saarbrücken ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar und macht das Anwesen ideal für Studierende, Mitarbeitende der Universität oder Berufstätige im wissenschaftlichen Umfeld. Auf dem Campus befinden sich neben den universitären Einrichtungen zahlreiche weitere Angebote, darunter Forschungsinstitute, Sporteinrichtungen sowie der Landessportverband Saarland mit seinem umfangreichen Sport- und Freizeitangebot.

Darüber hinaus bietet das Universitätsgelände eine sehr gute Infrastruktur mit Mensa, Cafés, Bibliotheken, medizinischer Versorgung und vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Nähe zur Universität ergänzt die ruhige Wohnlage in Dudweiler somit um einen bedeutenden Standortvorteil und unterstreicht die Attraktivität der Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit macht dieses Anwesen besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die zentrumsnah und dennoch entspannt wohnen möchten. Darüber hinaus stellt die Immobilie aufgrund ihrer Lage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auch eine interessante Option für Kapitalanleger dar.

???????? ?????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 414.62 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung.

VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennenzulernen.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25089121 - 66125 Saarbrücken / Dudweiler

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken

Tel.: +49 681 - 92 79 814 0

E-Mail: [saarbruecken@von-poll.com](mailto:saarbruecken@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)