

Exposé

Wohnung in Saarbrücken

Rußhütte 2-3 ZKB + Balkon mit weitblick Emmersberg



Objekt-Nr. OM-332962

Wohnung

Vermietung: **880 € + NK**

Ansprechpartner:
Sebastian Sprünker

Am Emmersberg 43
66113 Saarbrücken
Saarland
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.12.2025
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	85,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	140 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.640 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung wurde vollständig saniert und präsentiert sich in einem modernen, sehr gepflegten Zustand. Sie verfügt über ein großes Wohnzimmer, das auf Wunsch geteilt werden kann, sodass aus einer 2-Zimmer-Wohnung problemlos eine 3-Zimmer-Wohnung entsteht – ideal für Homeoffice, Gästezimmer oder ein separates Schlafzimmer.

Die helle Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Das Badezimmer wurde hochwertig modernisiert und verfügt über eine bodentiefe Dusche sowie zeitgemäße, elegante Ausstattung. Im Flur befindet sich ein praktischer Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum schafft. Geheizt wird die Wohnung über eine Etagengasheizung.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses. Eine Waschmaschine kann bequem im Keller aufgestellt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, den Garten gemeinschaftlich mitzunutzen.

Highlights der Wohnung:

- Komplettsanierte 2–3 ZKB-Wohnung
- Wohnzimmer teilbar → zusätzliches Zimmer möglich
- Einbauküche mit Zugang zum Balkon
- Modernes Bad mit bodentiefer Dusche
- Einbauschränk im Flur
- Ruhiges 1. OG in gepflegtem MFH
- Waschmaschinenstellplatz im Keller
- Gartenmitbenutzung möglich

Eine ideale Wohnung für Singles, Paare oder kleine Haushalte, die Wert auf moderne Ausstattung, flexible Raumgestaltung und eine angenehme Hausgemeinschaft legen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Wohngegend von Saarbrücken. Der Standort Am Emmersberg zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, kurze Wege und eine sehr gute Anbindung aus.

- Optimale Verkehrsanbindung: Die Autobahn A620 ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso der Saarbrücker Hauptbahnhof. Perfekt für Berufspendler.
- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe.
- Öffentlicher Nahverkehr: Buslinien sind schnell zu Fuß erreichbar und bieten eine gute Anbindung in die Innenstadt und umliegende Stadtteile.
- Naherholung: Spazier- und Grünflächen liegen in unmittelbarer Umgebung. Die Nähe zur Saar und zu verschiedenen Parks bietet hohe Freizeit- und Erholungsqualität.

•Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Mischung aus Ruhe, Zentralität und guter Erreichbarkeit – ideal für alle, die stadtnah und dennoch angenehm wohnen möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	188,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer TV halterung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Leer



Balkon von der Küche

Exposé - Galerie



Wohnungsflur mit Einbauschränk



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Küche mit Spülmaschine



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer bodentiefe Dusche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



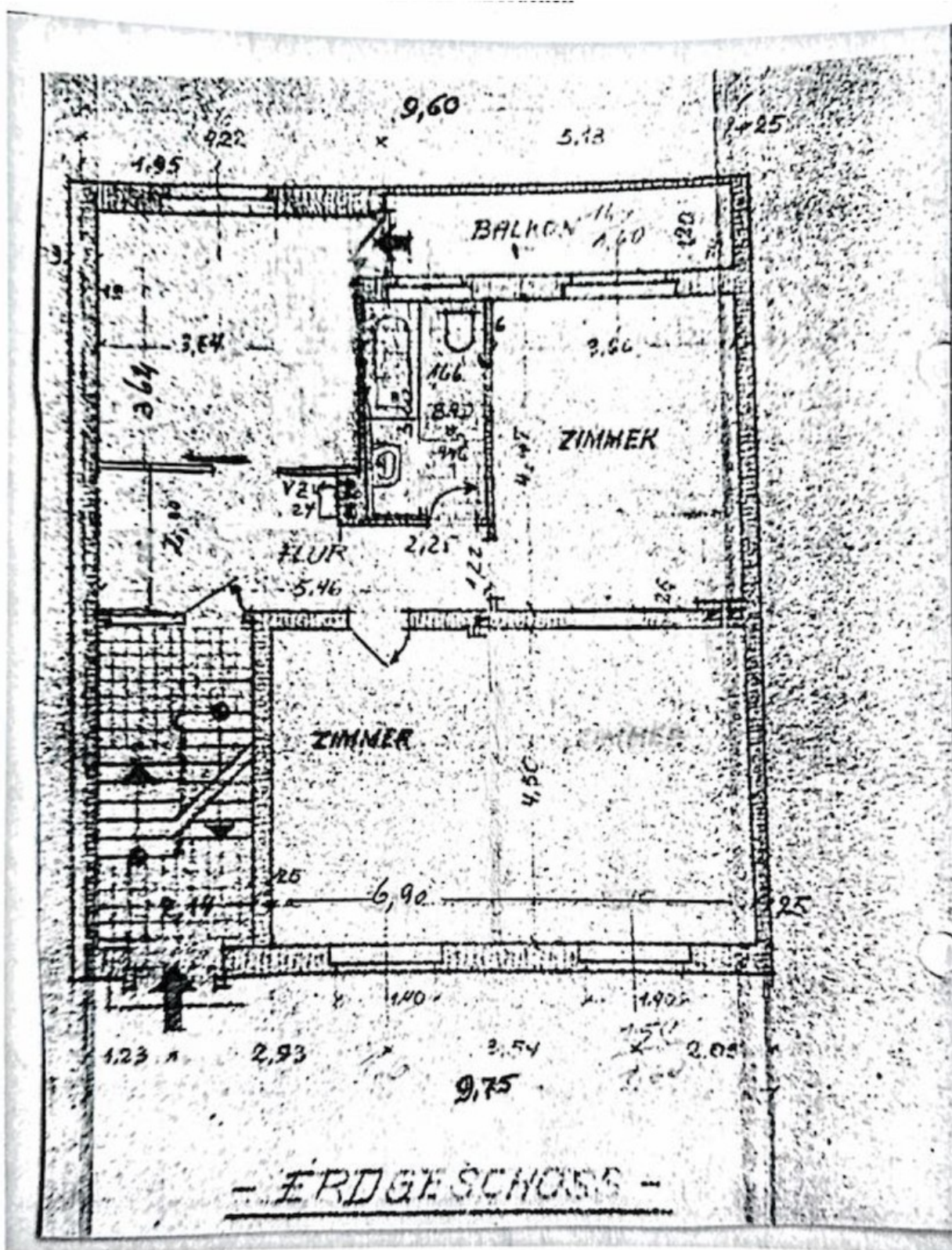
Balokon

Exposé - Galerie



Eingang + Einbauschränk

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG