

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Saarbrücken

### Lichtdurchflutete 3,5-Zi-Dachgeschosswohnung mit Panoramablick auf der Bellevue



Objekt-Nr. **OM-404848**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
C. Schömer

66117 Saarbrücken  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

98 m<sup>2</sup> über den Dächern von Saarbrücken — willkommen auf der Bellevue!

Diese großzügige 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung verbindet Charme mit Weitblick: Vom Wohnbereich schauen Sie über die Baumwipfel ins Grüne, die Dachfenster bringen zusätzlich Licht von oben. Der offene Wohn-/Essbereich mit Parkettboden und Durchgang zum halben Zimmer eignet sich hervorragend als Homeoffice-Bereich — oder Sie nutzen den flexiblen Grundriss als echte 4-Zimmer-Wohnung.

Das Badezimmer lässt keine Wünsche offen: Wanne und Dusche, Handtuchheizung, Dachfenster. Dazu ein separates Gäste-WC mit Fenster.

Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet — Sie bringen Ihre eigene mit und gestalten den Küchenbereich ganz nach Ihren Vorstellungen. Alle Anschlüsse sind vorhanden.

Was diese Wohnung besonders macht:

- 98 m<sup>2</sup> mit durchdachtem Grundriss — ideal für Paare, kleine Familien oder WG-tauglich
- Offener Wohnbereich mit Parkettboden und Blick ins Grüne
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Handtuchheizung und Tageslicht
- Separates Gäste-WC mit Fenster
- Kellerraum + Waschkeller mit Waschmaschinenanschluss und Trockenmöglichkeit
- Gepflegtes 4-Parteien-Haus in ruhiger, grüner Lage
- Gasheizung (2023 erneuert) + Solarkollektoren für Warmwasser
- Gegensprechanlage
- Haustiere nach Rücksprache möglich

## Ausstattung

- Bodenbeläge: Parkettboden im Wohnbereich, Laminat in den Schlafzimmern
- Heizung: Gaszentralheizung (Brennwert, erneuert 2023) + Solarkollektoren für Warmwasser
- Dachgeschoss mit Einblasdämmung (2023) — energetisch auf aktuellem Stand
- Fenster: Kunststoff-Isolierverglasung, teils Dachflächenfenster mit viel Tageslicht
- Bad: Wanne, Runddusche mit Glaskabine, Handtuchheizung, Tageslicht
- Gäste-WC: separat, mit Fenster
- Küche: Anschlüsse vorhanden, ohne Einbauküche (eigene Küche mitbringen)
- Keller: Separater Kellerraum + gemeinschaftlicher Waschkeller

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte stellen Sie sich bei Ihrer Anfrage kurz vor — Name, Alter, Beruf oder Studiengang und gewünschter Einzugstermin genügen. Wir antworten ausschließlich auf vollständige Anfragen mit Name, Anschrift, E-Mail und Telefonnummer.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

## **Lage**

Die Bellevue gehört zu den beliebtesten Wohngegenden Saarbrückens — und der Name ist Programm. Ruhig, grün, und trotzdem mitten im Leben.

Zu Fuß:

- Deutsch-Französischer Garten: 5 Minuten — Themengärten, Spielplätze, Cafés, Deutschmühlenweiher
- Haltestelle Parsevalstraße: 2 Minuten — Buslinien direkt in die Innenstadt und zur Universität
- Supermärkte (Rewe, Netto, Aldi), Ärzte, Apotheken, Kitas und Schulen: alles fußläufig
- HTW Saarland: ~20 Minuten zu Fuß oder wenige Minuten mit dem Bus
- HBK Saar (Hochschule der Bildenden Künste): ~20 Minuten zu Fuß

Mit dem Bus: Direktverbindung zum Hauptbahnhof, zum Schloß, zum Rathaus, zur Universität des Saarlandes usw.

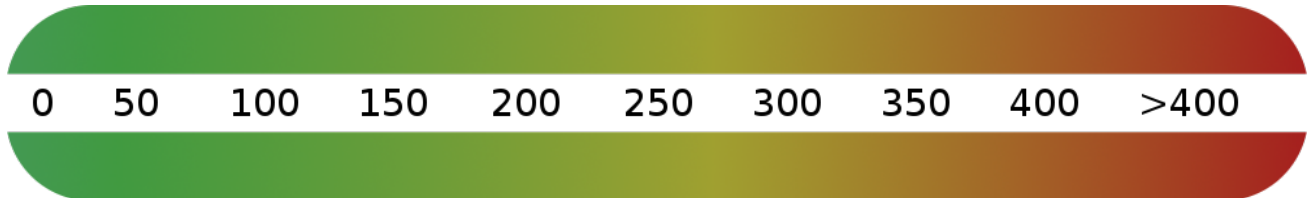
Wer hier wohnt, hat das Beste aus beiden Welten: Natur vor der Tür und die Stadt in Reichweite.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	180,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

