

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Saarbrücken

### Erstbezug nach Renovierung: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in St. Arnual



Objekt-Nr. OM-409252

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **185.000 €**

Ansprechpartner:  
Ceyhan Akar

Weinbergweg 72  
66119 Saarbrücken  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,30 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	287 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen Zuhause – Einfach einziehen und genießen!

Hier wartet Ihr neues Zuhause auf Sie: Diese vollständig renovierte Erdgeschosswohnung im beliebten Saarbrücker Stadtteil St. Arnual bietet auf gut 60 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Die Wohnung steht leer und wurde gerade frisch für Sie renoviert – perfekt für Singles oder Paare, die modern wohnen möchten, ohne sich um Handwerker kümmern zu müssen.

Das erwartet Sie:

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der neue, hochwertige Vinylboden auf, der sich durch alle Wohnräume zieht und für eine warme Atmosphäre sorgt. Die Wände sind glatt verputzt und frisch gestrichen – hier können Sie Ihre Möbel direkt platzieren.

Ein echtes Highlight ist das komplett sanierte Badezimmer. Es besticht durch moderne Fliesen und eine großzügige, bodengleiche Dusche. Clever gelöst: Ihr Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt im Bad, sodass Sie keine weiten Wege haben.

Komfort & Außenbereich:

Der Wohnbereich führt Sie auf den überraschend großen Balkon. Hier ist genug Platz für eine gemütliche Lounge-Ecke, um den Feierabend zu genießen.

Auch technisch sind Sie auf dem neuesten Stand: Die Elektrik wurde überholt und alle Fenster verfügen jetzt über elektrische Rollläden – Komfort auf Knopfdruck.

## Ausstattung

Diese Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert und bietet modernen Wohnkomfort auf Erstbezugs-Niveau:

**Böden:** Hochwertiger, pflegeleichter Vinylboden in warmer Holzoptik in allen Wohnräumen; Bad modern gefliest.

**Wände:** Wände und Decken glatt verputzt und frisch weiß gestrichen (Clean Look).

**Bad:** Komplett saniertes Innenbad mit bodengleicher Walk-In-Dusche, neuen Sanitärobjekten und praktischem Waschmaschinenanschluss.

**Fenster:** Kunststofffenster, alle nachgerüstet mit elektrischen Rollläden.

**Technik:** Die gesamte Elektrik (Schalter und Steckdosen) wurde im Zuge der Renovierung erneuert.

**Außenbereich:** Großzügiger Balkon mit Platz für Sitzmöbel.

**Stauraum:** Ein eigenes Kellerabteil gehört zur Wohnung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Sie erwerben die Wohnung direkt vom Eigentümer, daher fällt keine Maklerprovision an und Sie profitieren von geringen Kaufnebenkosten. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen auch Besichtigungstermine nach Feierabend oder am Wochenende.

Eigentümer ist die vivunt GmbH:

vivunt GmbH

Otto-Beck-Str. 21-25

68165 Mannheim

015237634264

verkauf@vivunt.eu

Eingetragen im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Mannheim

Registernummer: HRB 746522

## Lage

**St. Arnual – Das "Dorf in der Stadt"** Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen Saarbrückens: Auf dem Winterberg in St. Arnual. Dieser Stadtteil verbindet wie kein anderer urbanes Leben mit dörflichem Charme und viel Grün.

**Mikrolage & Umgebung** Der Weinbergweg ist eine ruhige Anliegerstraße, die dennoch strategisch perfekt liegt.

**Natur & Erholung:** Sie wohnen in unmittelbarer Nähe zum "Stadtwald" und dem Naherholungsgebiet rund um den Winterberg – ideal für Jogger oder Spaziergänge.

**Lifestyle:** Der historische St. Arnualer Markt mit seinen charmanten Cafés, Restaurants und Geschäften des täglichen Bedarfs ist nur wenige Minuten entfernt.

**Gesundheit:** Das Klinikum Saarbrücken (Winterberg) liegt quasi "um die Ecke" – ein großer Pluspunkt für die Wertstabilität der Lage.

**Verkehrsanbindung** Die Anbindung ist exzellent. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bringt Sie in wenigen Minuten in die Saarbrücker City oder zum Bahnhof. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn (A6/A620) in kürzester Zeit, was die Lage auch für Pendler sehr attraktiv macht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	185,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Flur



# Exposé - Galerie



Flur



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Abstellkammer



# Exposé - Grundrisse

Grundriss Wohnung Nr. 18, EG  
Weinbergweg 72, 66119 Saarbrücken

1 Küche	7,55 m <sup>2</sup>
2 Wohnzimmer	22,59 m <sup>2</sup>
3 Diele	4,92 m <sup>2</sup>
4 Schlafen	14,96 m <sup>2</sup>
5 Balkon	3,29 m <sup>2</sup>
(zur Hälfte gerechnet)	
6 Abstellkammer	2,22 m <sup>2</sup>
7 Bad	5,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>60,31 m<sup>2</sup></b>



Albert Lill  
Dipl. Ing. Architekt AKS  
66793 Saarwellingen

11. Mai 2025

