

# Exposé

## Terrassenwohnung in Saarbrücken

### Einseitig angebautes Einfamilienhaus zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-430837**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Müller

Bergweg 1a  
66130 Saarbrücken  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus (ca. 120 m<sup>2</sup>)

Ihr privater Wohnraum

Wohnkomfort & Raumgefühl

Großes, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer

Geräumige Küche mit viel Arbeitsfläche

Praktische Gästetoilette im Erdgeschoss

Schlafzimmer

Badezimmer mit Wanne und Dusche

Voll nutzbarer Dachboden – perfekt als Arbeits-, Hobby- oder Stauraum 1995 entstand der separate Anbau mit Garage und Garten, Terrasse & Außenbereich

Sonniger Garten (ca. 200 m<sup>2</sup>) mit unverbaubarer Südaussicht

Terrasse am Anbau sowie ein zusätzliches Stück Wiese

Stabile Plattform – ideal für Carport, Gartenhaus oder einen Pool

Leckere Speisetrauben wachsen entlang der Stützwand, die ihnen den Herbst versüßen.

Ruhige, kurze Sackgasse ohne Durchgangsverkehr – perfekt zum Entspannen, Spielen und reden mit den Nachbarn.

## Ausstattung

Dachständer mit Panzersicherung erneuert, neue Hauptverteilung eingebaut

Installation einer Wallbox für Elektrofahrzeuge, bis 11 KW/H

Gasbrennwertheizung (ebenfalls in den letzten 5 Jahren)

Elektrozuleitung bis zur Unterverteilung erneuert

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Der Terrassenbereich, die vielfältigen Gartenmöglichkeiten, die Garage, der praktische

Werkstattbereich mit Starkstromanschluss runden die Ausstattung ideal ab. Insgesamt

präsentiert sich die Immobilie als durchdacht praktisch, vielseitig nutzbar und technisch auf dem aktuellen Stand – perfekt für langfristiges, komfortables Wohnen.

## Lage

Ruhige, grüne Wohngegend im Stadtrandbereich von Saarbrücken, im beliebten Stadtteil Fechingen.

Sackgassenlage ohne Durchgangsverkehr sorgt für Ruhe und Erholung

Nur 15 Minuten mit der R10 bis zum St. Johanner Markt – perfekt für Berufspendler

Alle wichtigen Einrichtungen wie Bäckerei, Supermarkt, Zahnarzt, Pizzeria, Schule und Kindergarten sind fußläufig erreichbar

Der Feld- und Waldrand ist nur etwa 400 Meter entfernt – ideal für Spaziergänge oder Hundebesitzer

Eine Tankstelle ist in ca. 1 km Entfernung

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,49 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Sicht vom Garten

# Exposé - Galerie



Aussenbereich Plateau



Garten mit Südausrichtung



Großzügige Küche

# Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer



Schlafzimmer



Dusche und Badewanne

# Exposé - Galerie



Toilette mit Fenster



Gäste WC

# Exposé - Galerie



2. Dachboden



Dachboden 1

# Exposé - Galerie



Hauptverteilung Elektrik



11 KW Wallbox

# Exposé - Galerie

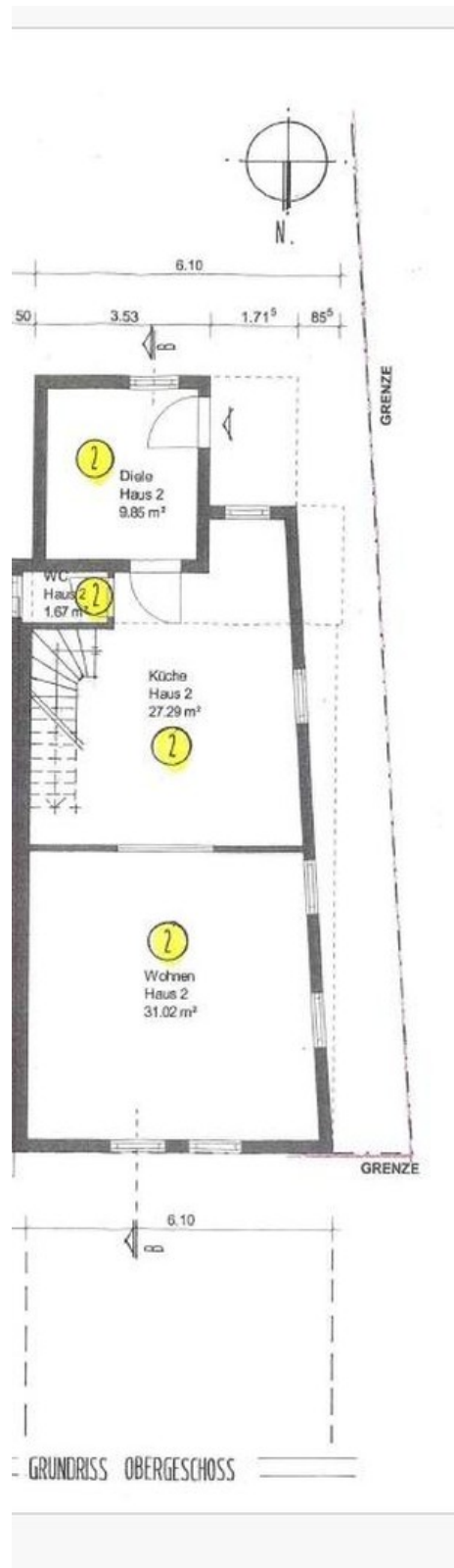


Keller mit Werkstatt



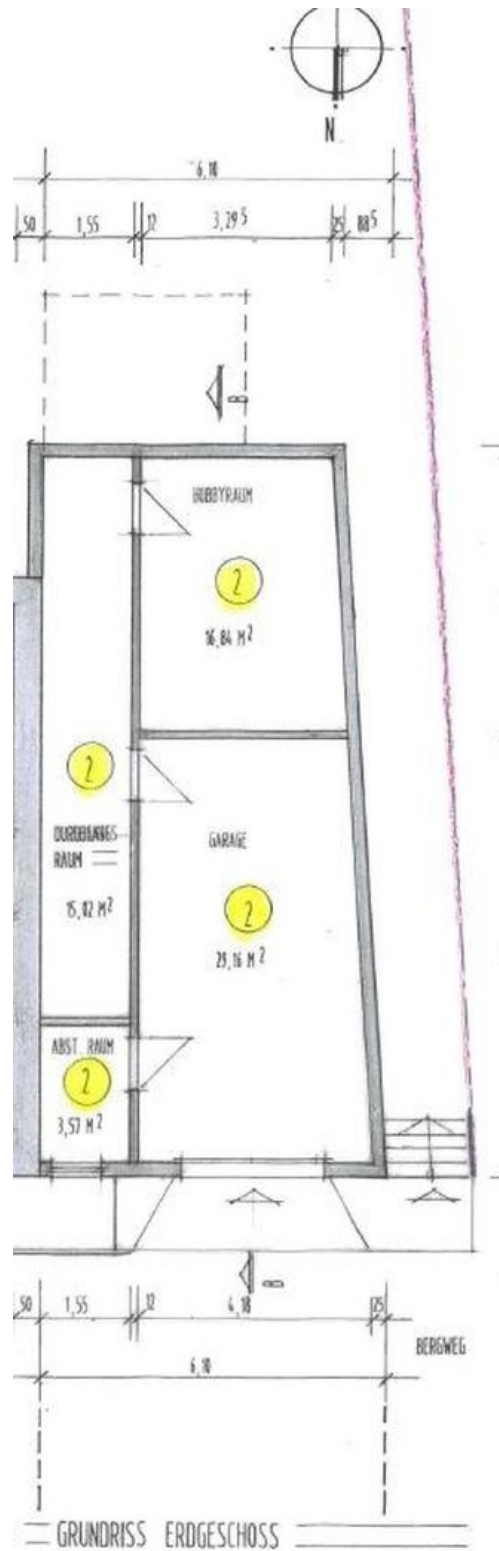
Haus mit Garage

# Exposé - Grundrisse



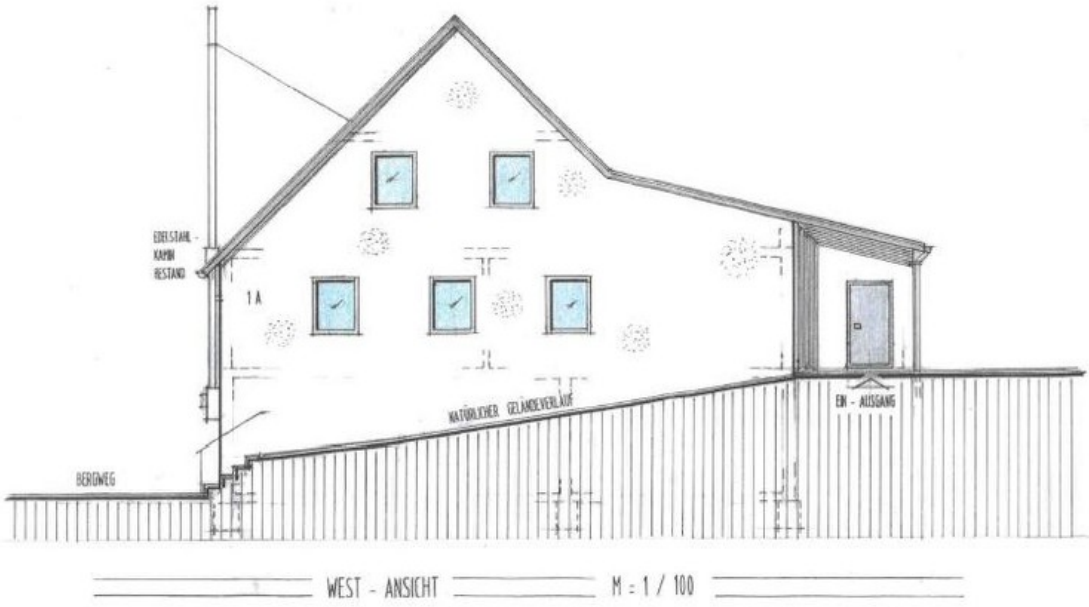
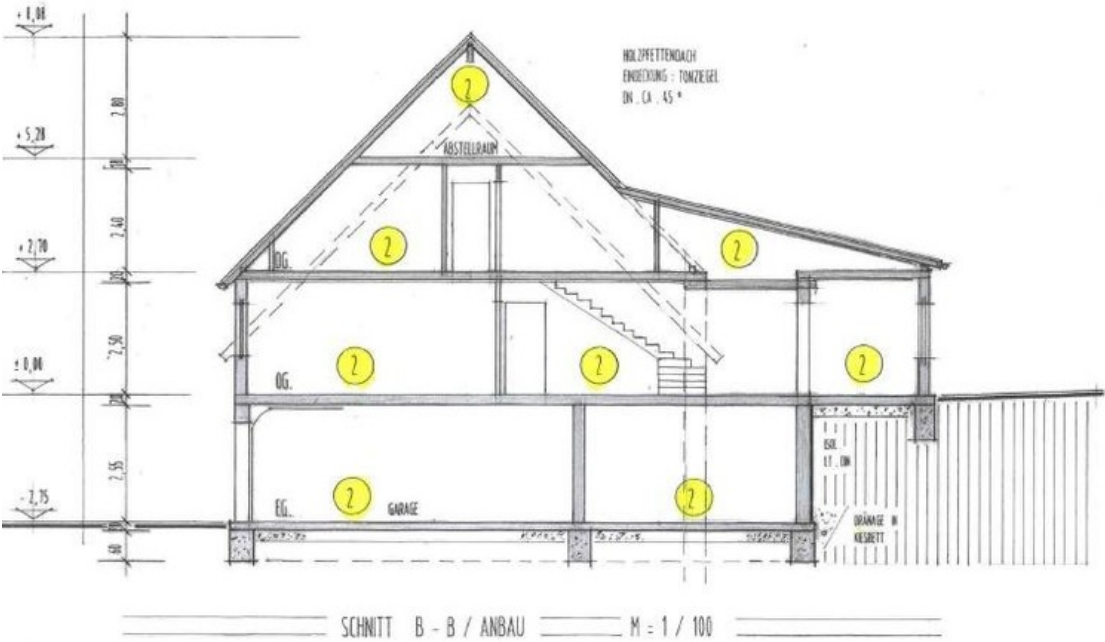
Parterre Bergweg 1a

# Exposé - Grundrisse



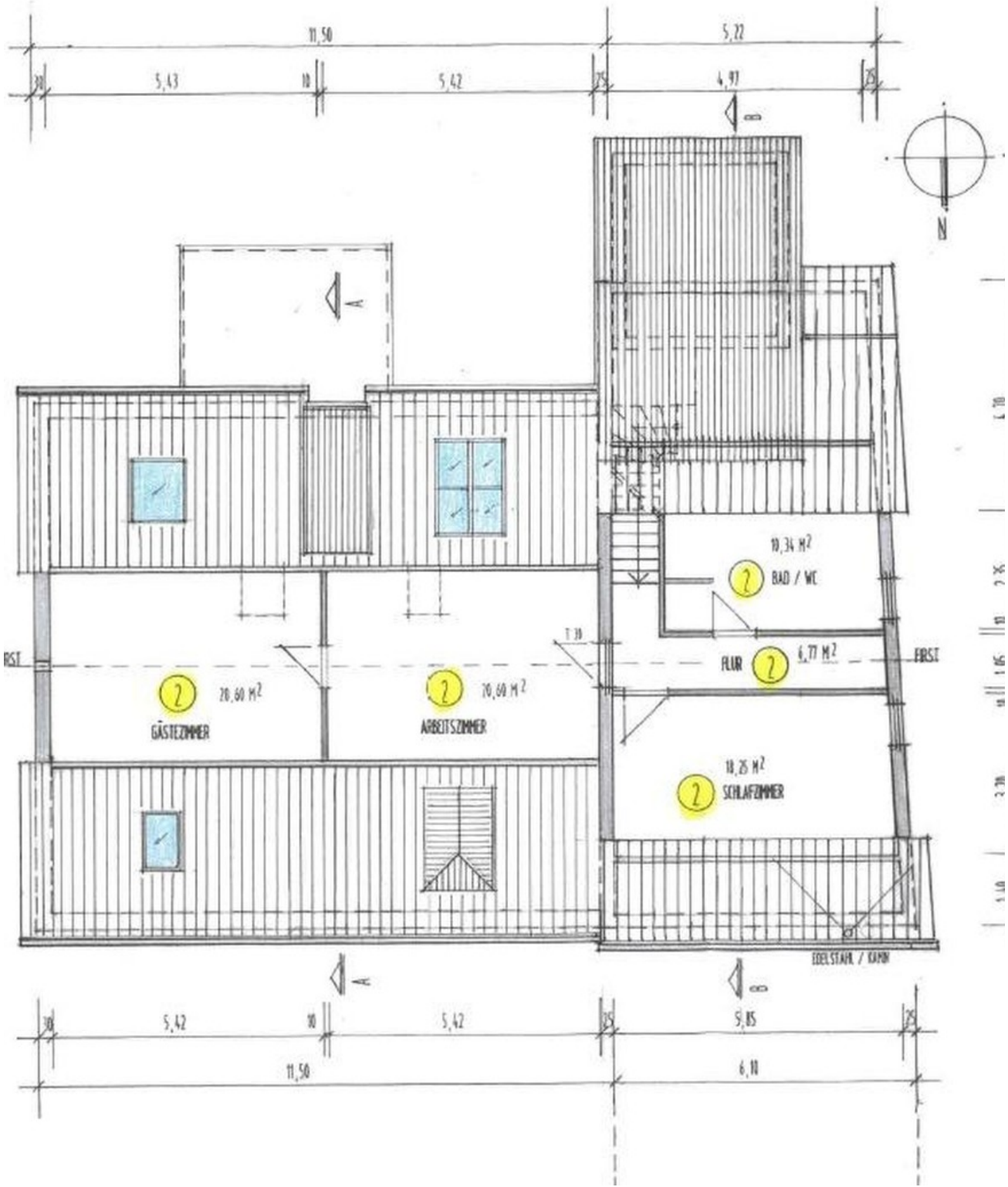
Werkstatt mit Garage

# Exposé - Grundrisse

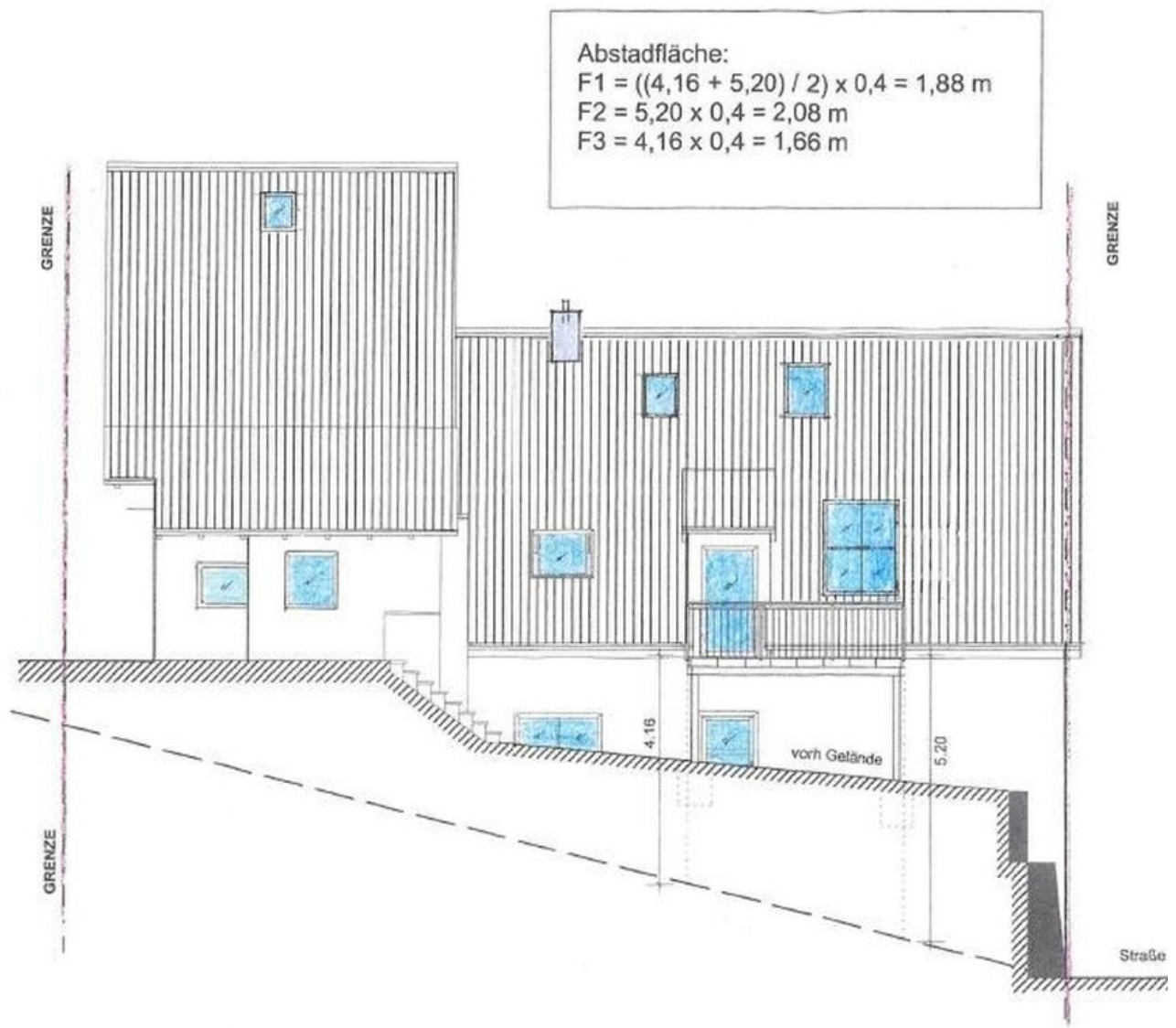


Seitenansicht

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Hausansicht vom Garten

# Exposé - Grundrisse



Hausansicht vom Bergweg

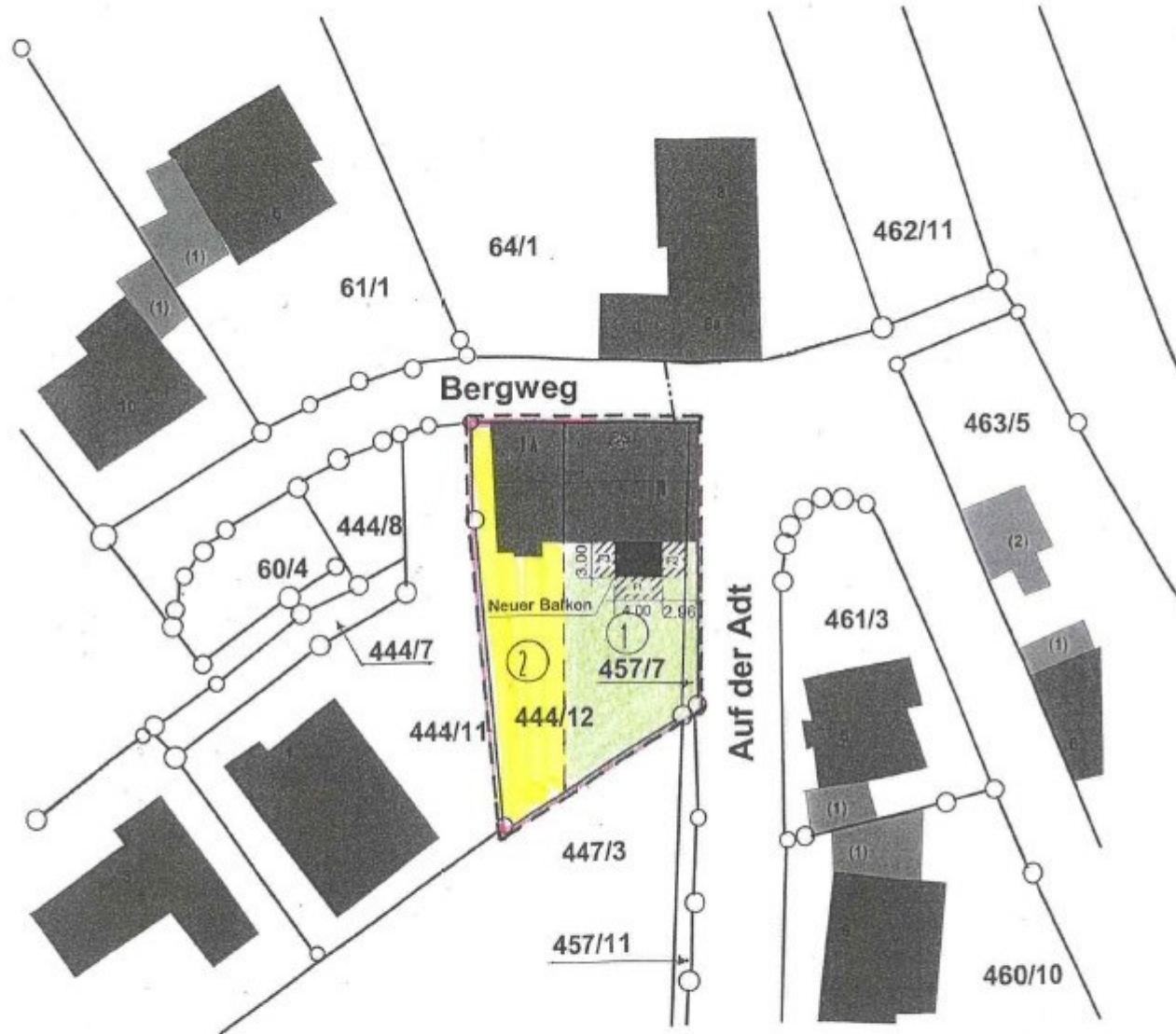
# Exposé - Anhänge

1. Flurkarte

② ANBAU 1 A - BERGWEG  
FREIFLÄCHE INCL. NUTZFLÄCHE



① AUF DER ADT 1A  
FREIFLÄCHE INCL. NUTZFLÄCHE



ANLIEGER AN GEMEINSTRASSE. ALLE VERSORGNUNGSEITUNGEN SIND BEREITS ANS  
STADTNETZ ANGESCHLOSSEN. DER GESAMTE GEBÄUDEBESTAND IST BEREITS ENGMESSEN.  
SIEHE BEIGEFÜGTE AMTLICHE FLURKARTE