

# Exposé

## Wohnung in Saarbrücken

**Ruhiges Wohnen in kleiner Einheit 4 Parteien Haus :  
Eigentumswohnung mit Garten 30 Meter Waldnähe"**



Objekt-Nr. OM-450876

### Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:  
Uwe Gerber

Am Gilbenkopf 17  
66113 Saarbrücken  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1952	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stilvolle Eigentumswohnung mit Gartenanteil in begehrter, ruhiger Waldrandlage von Saarbrücken - mit Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Das Objekt hat Wärmedämmverbundsystem, das Dach ist Isoliert, Keller wurde Trocken gelegt,

Diese hochwertig modernisierte Eigentumswohnung mit ca. 81 m Wohnfläche befindet sich in einer der besonders gefragten und ruhigen Wohnlagen von Saarbrücken, im oberen Rastpfuhl, direkt in Waldrandnähe und am Ende einer Sackgasse. Wer naturnah, ruhig und dennoch stadtnah wohnen möchte, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Das gepflegte Haus besteht aus nur 4 Wohneinheiten, was für eine angenehme, private Wohnatmosphäre sorgt. Besonders attraktiv: Zwei der Eigentümer wohnen selbst im Haus, was erfahrungsgemäß für ein gepflegtes Miteinander und einen verantwortungsvollen Umgang mit der Immobilie spricht.

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren umfassend kernsaniert und befindet sich heute in einem zeitgemäßen, sehr gepflegten Zustand. Für Käufer besonders interessant: Es besteht kein Renovierungsstau. Sie können ohne größere Zusatzinvestitionen einziehen oder die Wohnung direkt als wertstabile Kapitalanlage nutzen.

Auch am Gebäude selbst wurde in den letzten Jahren weiter investiert. 2025 wurde die Fassade des Hauses neu gestrichen, wodurch das Objekt einen frischen und sehr gepflegten Eindruck erhalten hat. 2026 wurde zusätzlich ein neuer Müllplatz errichtet, was das stimmige Gesamtbild der Wohnanlage weiter abrundet.

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist das vorhandene Ausbaupotenzial im Dachgeschoss. Es besteht die Möglichkeit, dort weiteren Wohnraum mit ca. 60 m zu schaffen. Entsprechende Bilder liegen bereits vor. Dieses Potenzial eignet sich ideal für Familien, die langfristig mehr Platz schaffen möchten, oder für Käufer, die heute schon an morgen denken. Wichtig dabei: Der Ausbau ist nicht als separate Wohnung, sondern als Erweiterung des bestehenden Wohnraums gedacht.

Auch in technischer Hinsicht überzeugt die Immobilie:

Das Dach sowie die Hauswand sind wärmeisoliert, was zur Energieeffizienz und zum Wohnkomfort beiträgt. Der Keller wurde trockengelegt und befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher.

Der zur Wohnung gehörende Gartenanteil bietet zusätzlichen Wohnwert und schafft Raum zum Entspannen, Gärtnern oder für schöne Stunden im Freien - ein echter Mehrwert, gerade in dieser ruhigen Lage.

Diese Immobilie ist ideal für:

- Eigennutzer, die eine ruhige, gepflegte Wohnung mit Entwicklungspotenzial suchen
- Paare oder kleine Familien, die naturnah wohnen und sich langfristig vergrößern möchten
- Kapitalanleger, die auf eine wertige Immobilie in guter Lage setzen

Eine Wohnung in dieser Lage, mit diesem Zustand und zusätzlichem Ausbaupotenzial, ist nur selten verfügbar.

## Ausstattung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ein großzügiges Raumkonzept und ein modernes, stilvolles Ambiente. Herzstück der Wohnung ist das beeindruckende Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für gemeinsame Abende und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Hier wurde kontinuierlich investiert, sodass keinerlei Renovierungsstau besteht – Sie können direkt einziehen und sich wohlfühlen.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Vollbad

**Lage**

Diese hochwertig modernisierte Eigentumswohnung mit ca. 81 m Wohnfläche befindet sich in einer der besonders gefragten und ruhigen Wohnlagen von Saarbrücken, im oberen Rastpfuhl, direkt in Waldrandnähe und am Ende einer Sackgasse. Wer naturnah, ruhig und dennoch stadtnah wohnen möchte, findet hier eine seltene Gelegenheit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Seiten Ansicht



Rückseite des Objektes

# Exposé - Galerie



Eigangsbereich von der Straße

# Exposé - Galerie



Hauseingangstür



Treppenhaus



Blick zum Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Ansicht Vom Esszimmer



Ansicht zum Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Diele - Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Bad



Waschmaschine im Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

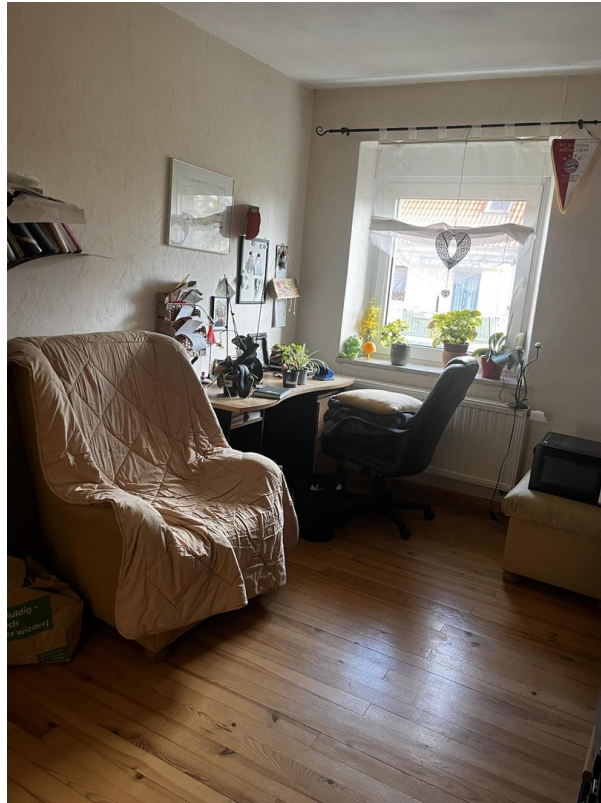


Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten einsicht vom Balkon



vom Garten zum Objekt



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Ausbau möglich



Dachgeschoss Ausbau möglich

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Ausbau möglich



Elektro mit FI Schalter



Gas Zentralheizung

# Exposé - Galerie



Heizraum



Zentralheizung

# Exposé - Galerie



Warmwasserspeicher



Heizraum

# Exposé - Galerie

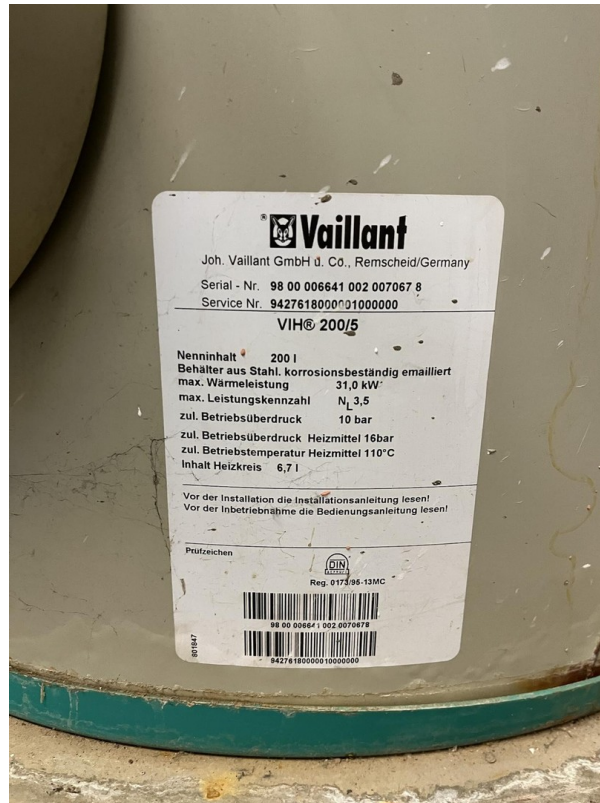


Warmwasser Speicher



Verteilung vo der Heizung

# Exposé - Galerie



Heizung



# Exposé - Grundrisse

