

Exposé

Wohnung in Saarbrücken

4 Zi Wohnung 110 m², 2 Balkone, Aufzug, ab Juli frei – Rodenhof



Objekt-Nr. OM-451828

Wohnung

Verkauf: **230.000 €**

Ansprechpartner:
Fam. Lanig

66113 Saarbrücken
Saarland
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	110,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	98,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	485 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 110 m² befindet sich in ruhiger Lage im beliebten Saarbrücken-Rodenhof. Die Wohnung überzeugt durch zwei Balkone (Süd & Nord), eine moderne Einbauküche sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Besonders attraktiv: Die Wohnung ist ab Ende Juli bezugsfrei und eignet sich ideal für Eigennutzer.

Das großzügige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon und bildet das Herzstück der Wohnung. Über den Wohnzimmer kommt man zum Ess-/Arbeitszimmer. Auf der Nordseite befinden sich das Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer (Kinder-/Arbeitszimmer), die auch im Sommer angenehm kühl bleiben. Eine hochwertige und moderne Nobilia Küche bietet viel Platz.

Die Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC. Ein praktischer Einbauschränk sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung

Highlights:

- 2 Balkone (Südbalkon mit Markise, renoviert 2025 + Nordbalkon)
- Moderne Einbauküche (2021)
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Gäste-WC (renoviert 2021)
- Ruhige Lage im obersten Stock
- Personenaufzug
- Großzügiger Grundriss
- Kellerraum + Trockenraum

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Sonstiges:

- Kunststofffenster (teilweise erneuert 2024, doppelt & dreifach verglast)
- Öl-Zentralheizung (Brenner erneuert 2023)
- Elektrik mit FI-Schutzschalter (2022)
- Baujahr: 1968
- Energieausweis: Bedarfsausweis
- Endenergiebedarf: 134,4 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse: E
- Gültig bis: 22.09.2030
- Heizungsart: Ölzentralheizung

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 110 m²
- Zimmer: 4
- Etage: 2. OG (oberste Etage)
- Baujahr: 1968
- Bezugsfrei: ab Ende Juli
- Hausgeld: 485 € monatlich + 109 € Rücklagen

Das Hausgeld beinhaltet unter anderem Heizkosten, Aufzugskosten, Wasser/Abwasser, Hausmeisterservice, Müllentsorgung, Gebäudeversicherung sowie die Pflege der gemeinschaftlichen Anlagen.

Durch den enthaltenen Rücklagenanteil wird fortlaufend in die Instandhaltung und den Werterhalt des Gebäudes investiert.

Kontakt:

Bei Interesse senden Sie bitte eine kurze Nachricht mit ein paar Angaben zu Ihrer Person und Ihrem Vorhaben (Eigennutzung/Kapitalanlage).

Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

Lage

Sehr gute Infrastruktur im Stadtteil Rodenhof mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Gastronomie.

Gute Anbindung an die Autobahnen sowie den öffentlichen Nahverkehr. Die Innenstadt und der Hauptbahnhof sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinder/Arbeitszimmer1



Küche_rechts

Exposé - Galerie



Küche_links



Ess/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingang

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss