

Saarbrücken / Jägersfreude

# Doppelhaushälfte mit Garten und Garage

Objektnummer: 25089102



KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 348 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25089102 - 66123 Saarbrücken / Jägersfreude

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25089102 - 66123 Saarbrücken / Jägersfreude

## Auf einen Blick

Objektnummer	25089102	Kaufpreis	139.000 EUR
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1936	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 38 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25089102 - 66123 Saarbrücken / Jägersfreude

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	625.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.02.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25089102 - 66123 Saarbrücken / Jägersfreude

## Die Immobilie





Objektnummer: 25089102 - 66123 Saarbrücken / Jägersfreude

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089102 - 66123 Saarbrücken / Jägersfreude

## Die Immobilie





Objektnummer: 25089102 - 66123 Saarbrücken / Jägersfreude

## Die Immobilie





Objektnummer: 25089102 - 66123 Saarbrücken / Jägersfreude

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089102 - 66123 Saarbrücken / Jägersfreude

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0681 - 92 79 814 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25089102 - 66123 Saarbrücken / Jägersfreude

## Ein erster Eindruck

Der Traum vom Eigenheim statt der Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus – Hier kann er Wirklichkeit werden! Diese charmante Haushälfte bietet Ihnen ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen. Sie ist die perfekte Wahl für Singles, Paare oder eine kleine Familie, die sich ihren Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen möchten. Mit dieser Immobilie erhalten Sie eine vielversprechende Grundlage, die Ihnen ein gemütliches Eigenheim mit viel Potenzial bietet. Die Lage ist optimal, zwischen Saarbrücken und Dudweiler, und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das urbane Leben bei gleichzeitig ruhigem Umfeld. Die Haushälfte steht auf einem ca. 348 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das durchdacht aufgeteilt ist und einem weitläufigen Garten, der zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Fazit: Ein attraktiver Einstieg in den Immobilienmarkt mit einer soliden Grundlage für Ihr eigenes Eigenheim – und das in einem überschaubaren Investitionsrahmen. Die Immobilie verfügt über eine gute Bausubstanz, benötigt jedoch einige Renovierungsmaßnahmen, um ihr volles Potenzial auszuschöpfen. Der Einstiegspreis bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, sich Eigentum zu sichern und das Haus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. In einem persönlichen Gespräch erläutern wir Ihnen gerne die einzelnen Renovierungsbedarfe und die damit verbundenen Kosten. Verwirklichen Sie jetzt Ihren Traum vom Eigenheim – statt der Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus!



Objektnummer: 25089102 - 66123 Saarbrücken / Jägersfreude

## Ausstattung und Details

### Erdgeschoss:

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in die Wohnküche mit dem angrenzenden Wohnzimmer. Die helle Wohnküche bleibt im Haus und ist bereits im Kaufpreis inbegriffen. Sie bietet viel Platz für gemeinschaftliches Kochen und Verweilen und ist damit ein idealer Bestandteil des neuen Zuhauses.

Auf dieser Etage befindet sich auch das Badezimmer.

Die Fußböden sind mit Fliesen, Laminat und im Wohnzimmer mit Parkett ausgestattet, was für eine pflegeleichte Gestaltung und Wohlfühlatmosphäre sorgt.

### Obergeschoss:

Das Obergeschoss umfasst zwei weitere Zimmer, die individuell genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Diese Räume bieten Flexibilität und Gestaltungsspielraum.

### Nutzungsräume:

Das Haus ist teilunterkellert und bietet zwei Kellerräume mit einem Toilettenraum. Hier finden Sie ausreichend Stauraum oder Platz für Ihre individuellen Projekte.

Das Gebäude wird derzeit mit einer Gasheizung beheizt, die jedoch erneuert werden muss.

### Außenbereich:

Eine teilweise überdachte, uneinsichtige Terrasse bietet zusätzlichen Komfort und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ideal für gemütliche Abende oder zum Grillen mit Freunden und Familie.

### Garage:

Das Anwesen bietet eine Garage, deren Dach renovierungsbedürftig ist. Hier haben Sie die Möglichkeit, die nötigen Sanierungsarbeiten durchzuführen und den Raum nach Ihren Wünschen zu gestalten.

### Fazit:

Diese Immobilie bietet eine solide Grundlage für eine individuelle Gestaltung und ermöglicht es Ihnen, sich ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Nutzen Sie die vielfältigen Potenziale und machen Sie dieses Haus zu Ihrem neuen Eigenheim.

Objektnummer: 25089102 - 66123 Saarbrücken / Jägersfreude

## Alles zum Standort

Die Haushälfte befindet sich im idyllischen Stadtteil Jägersfreude, einem ruhigen und naturnahen Teil von Saarbrücken im Stadtbezirk Dudweiler. In einer verkehrsberuhigten Sackgasse, in unmittelbarer Nähe zum Wald, genießen Sie hier eine entspannte Wohnatmosphäre. In nur ca. 300 Metern erreichen Sie die nächstgelegene Kindertageseinrichtung, während weitere Kindergärten und die Grundschule nur etwa 1,4 km entfernt sind. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in einem Umkreis von 700 bis 1000 Metern, sodass Sie Ihre täglichen Besorgungen schnell und bequem erledigen können. Für Familien mit Kindern sind außerdem ein Kinderspielplatz sowie Sport- und Freizeitanlagen in fußläufiger Nähe – ideal für aktive Freizeitgestaltung. Die Immobilie verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit direkten Verbindungen nach Saarbrücken, Dudweiler und St. Wendel. So erreichen Sie bequem und schnell die umliegenden Städte und profitieren von einer idealen Verkehrsanbindung für Pendler und Freizeitaktivitäten. Die Anbindung mit dem Auto ist ebenfalls hervorragend: Die Landeshauptstadt Saarbrücken erreichen Sie mit dem Auto in nur 5 Minuten, während Sie in nur 4 Minuten die Stadt Dudweiler erreichen. So genießen Sie sowohl die Ruhe des Vororts als auch die Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten der Stadt.

Objektnummer: 25089102 - 66123 Saarbrücken / Jägersfreude

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 625.11 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist H.



Objektnummer: 25089102 - 66123 Saarbrücken / Jägersfreude

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48 Saarbrücken

E-Mail: [saarbruecken@von-poll.com](mailto:saarbruecken@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)