



Auf der Teufelsinsel 28 - 66386 St. Ingbert - Telefon (06894) 8950438 - Telefax (06894) 8950439  
info@sachs-immo.de - www.sachs-immo.de



**DIESE WOHNUNG  
KÖNNTE IHRE SEIN**

**Kaufpreis: 319.000 Euro**

**4 ZKB Eigentumswohnung in 66121 Saarbrücken -  
Eschberg, Schlesienring 17**

## OBJEKTDATEN

Anzahl Zimmer: 4  
Anzahl Schlafzimmer: 3  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl Gäste WC: 1  
Etage: Obergeschoss

Balkon: Ja  
Wohnfläche: 131,13 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 2013  
Aufzug: Ja  
Bezugsfrei ab: sofort



**Kaufpreis Eigentumswohnung:** 319.000 €

**Monatliches Hausgeld:** 474,96 € zuzüglich Strom und Heizkosten (435,60 € Nebenkosten + 39,36 € Rücklagen = 474,96 € Hausgeld)

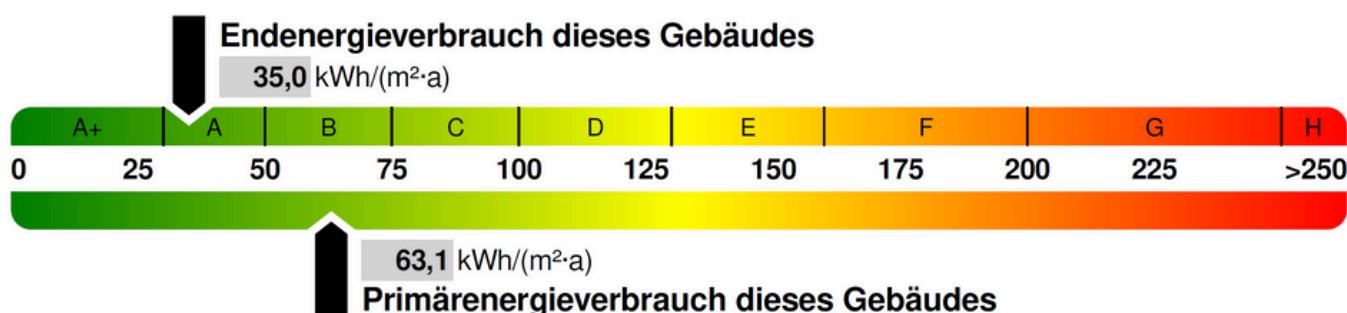
### Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 6,5 %
- Notar u. Grundbuchkosten: ca. 2 %
- Maklerprovision: 3,57 % inklusive MwSt.

## OBJEKTAUSSTATTUNG

- Luftwasserwärmepumpe (Fußbodenheizung)
- Elektrische Rollläden
- Kunststofffenster mit 3 Scheibenwärmeschutzverglasung
- Kellerraum
- Balkon
- Einbauküche
- Garage

## ENERGIEAUSWEIS



## **OBJEKTBESCHREIBUNG**

Zum Verkauf steht eine attraktive 4 ZKB Eigentumswohnung in einem 9 Familienhaus, Baujahr 2013. Die Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und eine zentrale Wohnlage. Zur Ausstattung gehören eine Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster, eine Einbauküche, ein Kellerraum sowie eine Garage.

Die Raumauflistung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Gäste WC, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## **OBJEKTSANIERUNG 2026**

- Dachsanierung
- Erneuerung Garagen Außenfassade
- Erneuerung Garagen Innenputz

Die Kosten für die Sanierung wurden von dem aktuellen Eigentümer bereits vollständig bezahlt!

## **ZIMMERAUFLISTUNG**

1. Obergeschoss: 1 Wohnzimmer mit offener Küche, 1 Balkon, 1 Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste WC, 1 Flur, 1 HWR

## **EIGENUTZUNG ODER KAPITALANLAGE ?**

Die Nutzung der Wohnung ist gleichermaßen für Eigennutzer oder Kapitalanleger denkbar.

## IMPRESSIONEN

Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



Offene Küche



Gäste-WC



Eingangsbereich



Kinderzimmer



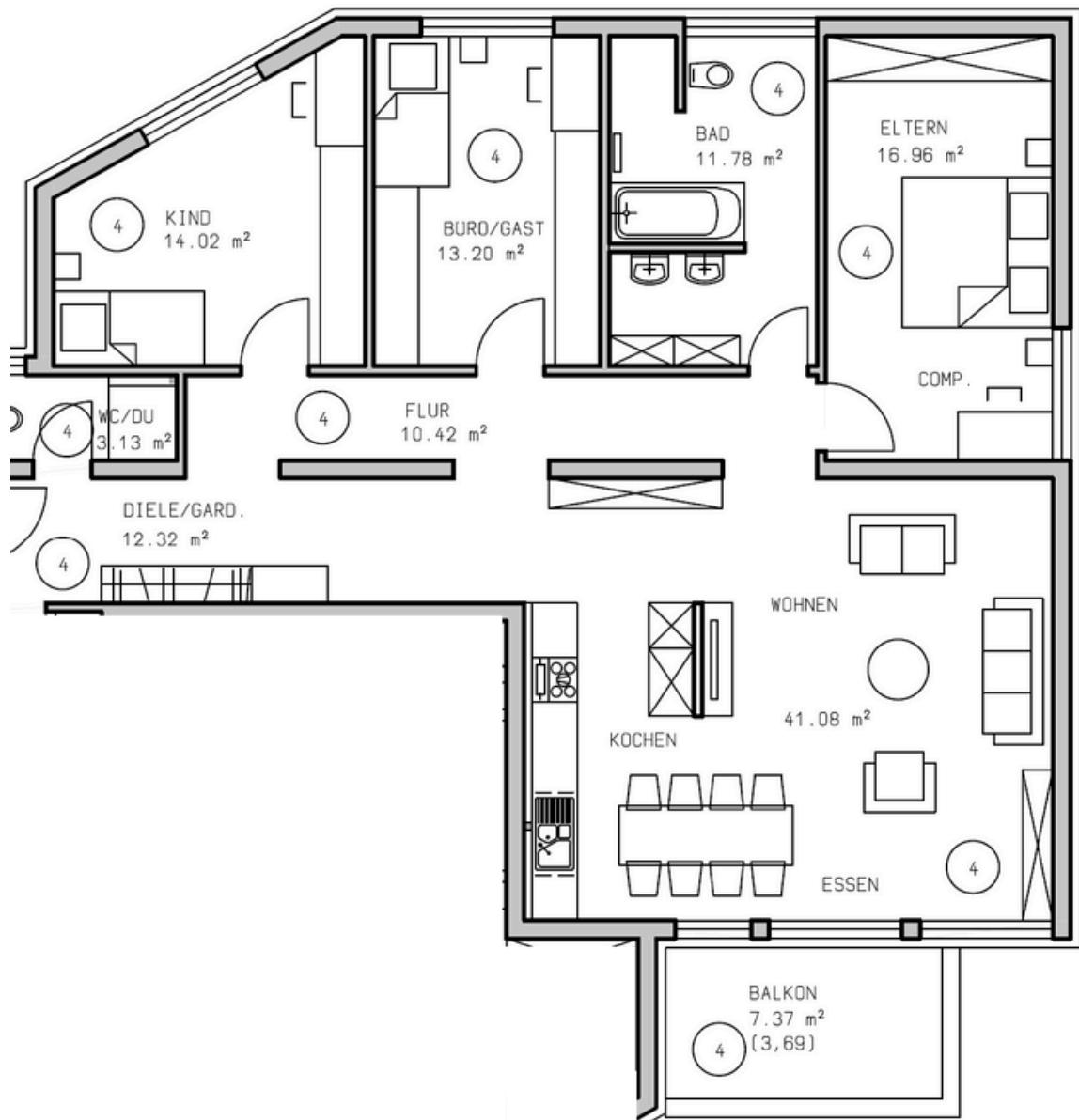
Badezimmer mit Wanne und Dusche



Schlafzimmer



## GRUNDRISS



Grundriss - unverbindliche, nicht maßstabsgerechte Darstellung

## UNTERLAGENÜBERSICHT



- Teilungserklärung
- Flurkarte
- Grundriss
- Wohngebäudeversicherung
- Grundbuchauszug
- Energieausweis

## LAGE

Eschberg ist ein Ortsteil von Saarbrücken im Saarland. Es liegt südwestlich des Stadtzentrums und erstreckt sich über eine hügelige Landschaft. Eschberg zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Umgebung aus.

In Eschberg gibt es einige Grünflächen und Parks, die zum Spazierengehen, Joggen oder einfach nur zum Entspannen einladen. Besonders beliebt ist der Eschbergpark, der mit seinen großen Wiesen, Spielplätzen und einem Teich ein beliebter Treffpunkt für Familien und Naturliebhaber ist.

Das Viertel verfügt über eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Cafés, die den Bewohnern eine Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bieten. Es gibt auch einige Schulen und Kindergärten.



## HINWEIS

Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung.

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

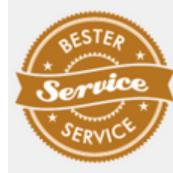
Sabine Katin  
Auf der Teufelsinsel 28  
66386 St. Ingbert



### Zufriedenheitsgarantie

Neben einer zeitnahen Vermietung und einem erfolgreichen Verkauf steht auch Ihre Zufriedenheit für uns an oberster Stelle. Wir vermitteln Ihre Immobilie anhand festgelegter und professionell ausführter Schritte.

Tel: 015234098438  
E-Mail: s.katin@sachs-immo.de  
Web: www.sachs-immo.de



### Bester Service

Unseren Kunden bieten wir alle Dienstleistungen für die erfolgreiche Vermittlung Ihrer Immobilie aus einer Hand. Als Kunde profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung und von exzellenten Kenntnissen der Immobilienbranche.

## TIPPgeber

Diese Prämie sollten Sie sich nicht entgehen lassen.  
Wenn Sie von einer Immobilie wissen, die verkauft oder vermietet werden soll:  
Informieren Sie uns. Wir belohnen Ihren Tipp - wenn er zu einem Abschluss führt.

Voraussetzungen für Ihre Tippgeber-Prämie sind:

- Sachs Immobilien kennt das Objekt nicht
- Es liegt noch kein Maklervertrag vor
- Das Objekt wird nicht bereits beworben

Wenn Sie also jemanden aus Ihrem Verwandten-, Freundes- oder Bekanntenkreis kennen, die Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten, dann sollten Sie umgehend handeln. Senden Sie uns dazu die Ihnen bekannten Fakten per Kontaktformular. Ganz besonders wichtig sind natürlich die Angaben zum Immobilienbesitzer, zur Immobilie und Ihre eigenen Kontaktangaben. Sie helfen uns, wenn Sie uns möglichst umfassend informieren.