

Freistehendes 1-2 Familienhaus in zentrums-und naturnaher Lage, sofort nutzbar

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	375.000 €
Carports	1
Garagen	1



Objektbeschreibung

In ruhiger und bevorzugter Lage von Saarbrücken-Klarenthal steht dieses sehr gepflegte 2-FH nun zum ersten Mal zum Verkauf, nachdem es seit seiner Erbauung 1970 durchgehend von der Eigentümerfamilie genutzt und bewohnt wurde.

Dementsprechend wurde diese Immobilie liebevoll gepflegt, ausgestattet und kontinuierlich instandgehalten.

Basierend auf dem eigenen Geschmack ist dieses Haus sofort bezugs- und einzugsbereit.

Aufgrund der Aufteilung in zwei nahezu identische Wohneinheiten, bietet die Immobilie die ideale Kombination der Nutzung als Mehrgenerationenhaus, oder in der Kombination der Eigennutzung und Teilvermietung.

Beide Etagen bieten auf jeweils rund 70 bzw. 75 m² eine praktische Aufteilung mit dem Flur, Badezimmer, Küche, Wohn- und Essbereich und Schlafzimmer.

In der unteren Wohnung sind das Wohn- und Esszimmer räumlich verbunden und es gibt dort den Ausgang zu einer Terrasse mit direkter Anbindung über eine kleine Treppe in den schönen Garten mit Blick auf den angrenzenden Wald.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	155 m ²
Nutzfläche	65 m ²
Grundstücksfläche	796 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1970
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort



Im Wohnraum gibt es den Ausgang zum sonnenverwöhnten, großen Balkon, der ebenfalls den unverbauten Blick auf die naturbelassene Landschaft bietet.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet auf der unteren Ebene noch einmal rund 65 m² praktischer Nutzfläche mit Lagerräumen, dem Bereich der Haustechnik und der Waschküche und dem Hobbyraum mit einem weiteren separaten Ausgang in den Garten.

Von vorne gesehen rechts wäre das Gebäude auf ca. 5m Breite erweiterbar.

Der Carport mit vorliegender Einfahrt und die im Keller integrierte Garage mit ebenfalls anliegendem Vorplatz bieten Platz für mindestens vier Fahrzeuge.

Ein tolles Haus zum Leben und Wohlfühlen, das Innen und Außen gekonnt und harmonisch verbindet. Gerne zeigen Ihnen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Klarenthal, der westlichste Stadtteil der Landeshauptstadt Saarbrücken, zeichnet sich durch seine Natur- und Waldnähe aus.

Die Immobilie befindet sich in einer sehr schönen Lage Klarenthals, in einer ruhigen Anliegerstraße, eingebettet in ein langjährig gewachsenes und gutsituiertes Umfeld.

Die gewachsene Infrastruktur bietet Ihnen mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants und Ärzten eine ideale Versorgung.

Die binnen weniger Fahrminuten (ca. 5 Minuten) zu erreichenden Autobahn A620 verbindet Sie zudem schnell mit dem Zentrum der Landeshauptstadt. Die französische Grenze erreichen Sie nach ca. 2 km.

Das gute Netz im öffentlichen Nahverkehr lässt Sie die Innenstadt ebenfalls zügig erreichen. Auch für Bildungseinrichtungen ist im Stadtteil Klarenthal gesorgt.

Weitere Informationen:

Das Haus bietet einen wunderbaren unverbauten Blick in die Natur und das Tal bis zum Wald.

Bis zur prämierten Kita Klarenthal (französische Sprache möglich), sind es nur rund 550m.



Bis zur weiterführenden freiwilligen Ganztageschule "Katharina-Weisgerber-Schule" (Grundschule bis Abitur) sind es nur rund 450m.
DHL-/ Post ca. 400m entfernt.
Bäcker, Bank, Supermarkt jeweils ca. 600m entfernt.
2 Restaurants sind fußläufig in rund 450m erreichbar.
Die Bushaltestellen nach Saarbrücken und Völklingen sind ebenfalls fußläufig erreichbar..



Ausstattung

Sehr gepflegtes Haus
Ideale Aufteilung mit 2 separaten Wohnungen
Garage integriert im Untergeschoss
Komplett unterkellert mit Ausgang in den Garten
Carport mit vorliegender Einfahrt
Wunderbare Gartenanlage, pflegeleicht angelegt
Anbaumöglichkeit auf der rechten Gebäudeseite
(vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung)
Öl-Zentralheizung aus 1997. Tanks mit 7.000 L
Stromzähler getrennt
Fenster überwiegend ISO-Kunststoff aus 2001
Böden überwiegend Fliesen und Parkett
Dach erneuert in 2013 mit Dämmung der obersten Geschossdecke
Neue Dachflächenfenster aus 2013
Balkone saniert in 2020
Beide Einbauküchen sind im Kaufpreis enthalten.



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
 - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
 - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
 - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





Esszimmer EG



Wohnzimmer EG



Überdachter Balkon EG



Küche EG



Bad EG



Treppe zum OG



Flur OG



Schlafzimmer OG



Gästezimmer OG



Wohn- & Esszimmer OG



Balkon OG



Küche OG



Bad OG



Flur UG



Heizungsraum UG



Vorratsraum UG



Waschküche UG



Hobby- oder Arbeitsraum mit Gartenausgang



Überdachte Terrasse UG



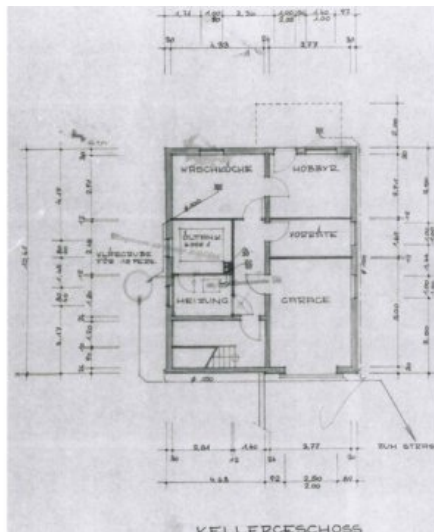
Gartenansicht



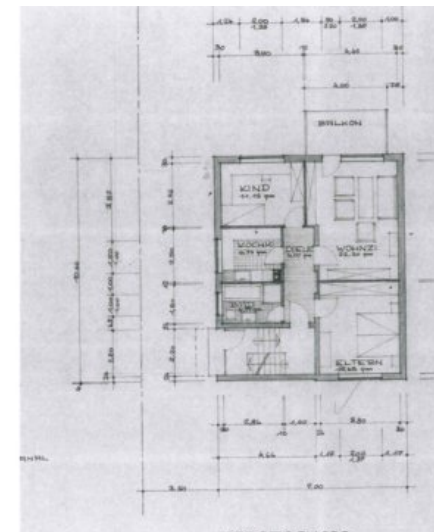
Gartenansicht1



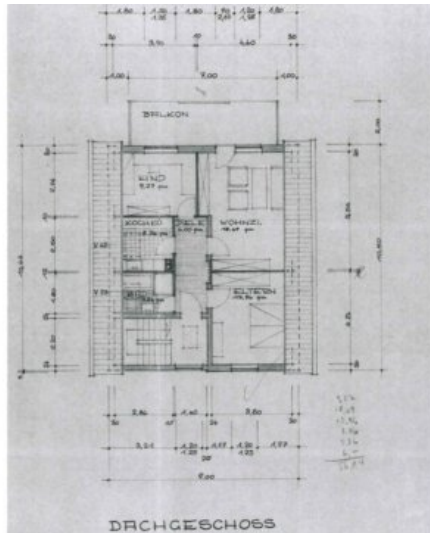
Gartenansicht2



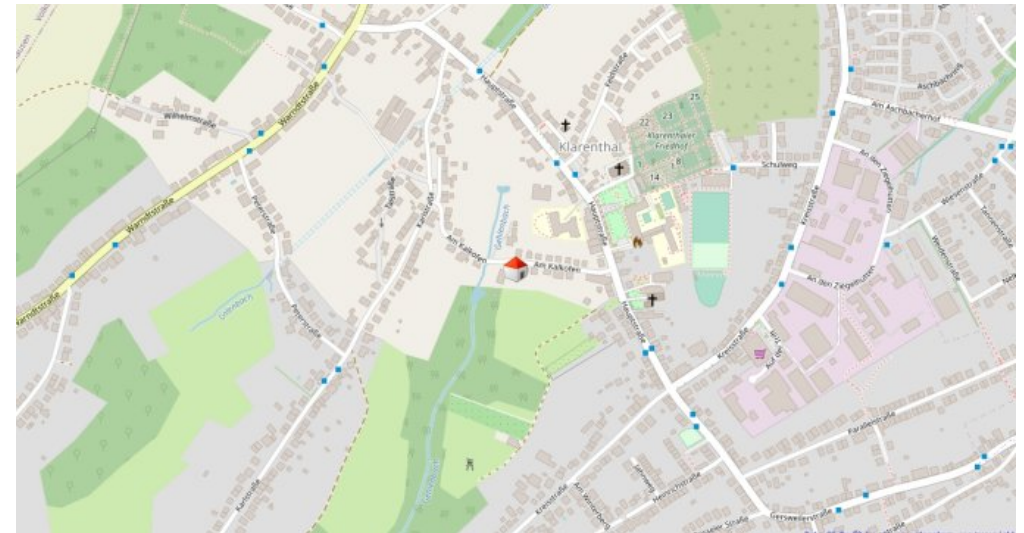
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Haus Klarenthal

Adresse

Am Kalkofen 15
66127 Saarbrücken / Klarenthal

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale

E-Mail

Webseite

0681 - 855 486

info@eichenlaub-dumont.de

<https://www.eichenlaub-dumont.de>