Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Nähe Universität: Zwei Eigentumswohnungen mit Garten, Balkon & Terrasse

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	165.000 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick
- Gesamtobjekt bestehend aus zwei Eigentumswohnungen
- Nähe zur Universität des Saarlandes
- Balkon, Terrasse und Garten vorhanden
- Flexible Nutzung für Eigennutzer oder Kapitalanleger
- Zusammenlegung zum Einfamilienhaus denkbar
- Ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlichem Wohnraum
- Zwei separate Gasheizungen (2000 und 2023)

Objektbeschreibung:
Dieses interessante Gesamtobjekt in Saarbrücken-Dudweiler besteht aus zwei bereits nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Eigentumswohnungen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Kapitalanleger, Mehrgenerationenhaushalte oder Eigennutzer. Die gesamte Wohnfläche von ca. 153,48 m² verteilt sich auf eine Erdgeschosswohnung mit ca. 71,94 m² Wohnfläche sowie eine Wohnung im Obergeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss und insgesamt ca. 81,54 m² Wohnfläche.
Die Immobilie wurde ca. 1967 errichtet und überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Kapitalanlage mit zwei Wohneinheiten, als Mehrgenerationenhaus oder als großzügiges Zuhause für die eigene Familie – das Objekt eröffnet verschiedene Perspektiven.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	153,48 m²
Grundstücksfläche	295 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	5,50 m²
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1850
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig



Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen gut strukturierten Grundriss mit Wohn- und Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer sowie einem Balkon. Ergänzt wird die Einheit durch eine Terrasse mit Zugang zum Garten. Zusätzlich sind der Wohnung im Untergeschoss ein großzügiger Hobby- bzw. Barbereich, ein separates WC sowie die zugehörigen Flurflächen zugeordnet.
Die obere Wohnung erstreckt sich über das Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss. Dadurch entsteht ein attraktives Raumangebot mit mehreren Wohn- und Schlafräumen sowie zusätzlichen Küchen- und Badbereichen. Zur Wohnung gehören außerdem die im Untergeschoss befindlichen Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.
Die Beheizung erfolgt über zwei separate Gasheizungen. Die Erdgeschosswohnung wird über eine Gasheizung aus dem Jahr 2000 versorgt, während die obere Wohneinheit bereits im Jahr 2023 eine neue Gasheizung erhalten hat.
Aufteilung Erdgeschosswohnung (ca.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



81,54 m²)
Obergeschoss:
- Flur
- Zimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Küche
- Esszimmer

Dachgeschoss:
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer
- Flur

Zugeordnete Nutzflächen:
- Zwei Kellerräume im Untergeschoss

Das Objekt eignet sich besonders für Kapitalanleger, die von der Nähe zur Universität des - Saarlandes profitieren möchten. Gleichzeitig bietet die Aufteilung ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern oder mehrere Generationen, die unter einem Dach wohnen und dennoch separate Wohnbereiche nutzen möchten.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	06.10.2029
Endenergiebedarf	324.7
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	07.10.2019
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Erdgas schwer



Lage

Die Immobilie befindet sich in Saarbrücken-Dudweiler, einem gefragten Stadtteil der Landeshauptstadt Saarbrücken. Dudweiler verbindet die Vorteile einer gewachsenen Wohnlage mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Auch gastronomische Angebote sowie verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.
Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Universität des Saarlandes. Dadurch ist die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Studenten, wissenschaftliche Mitarbeiter und Universitätsangehörige sorgen für eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum.
Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Über Busverbindungen sowie die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sind die Saarbrücker Innenstadt, die Universität und weitere Stadtteile schnell erreichbar.



Saarbrücken-Dudweiler präsentiert sich als attraktiver Wohnstandort mit vielseitigen Möglichkeiten für Eigennutzer und Kapitalanleger und überzeugt durch die gelungene Kombination aus Infrastruktur, Wohnqualität und guter Erreichbarkeit..



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.
Elektrik: Schätzung aus dem Jahre 70iger
Heizung: Erdgeschoss: Gas (Erdgas) aus 2000
Obergeschoss: Gas (Erdgas) aus 2023, die Warmwasserversorgung in der Küche erfolgt über einen Boiler.
Fenster: Erdgeschoss: Doppeltverglaste Holzfenster überwiegend aus dem Baujahr 1989
Obergeschoss: Doppelltverglaste Kunststofffenster 1997 und teilweise aus den 80iger, Dachfenster erneuert 2024
Bäder: Erdgeschoss: aus dem Anbau, Schätzung aus 2005
Obergeschoss: ca. 70iger Jahre
Dach: Letzte Sanierung Altbau Schätzung aus den 60iger Jahren, Anbau aus dem Baujahr 1973 – Keine Dachisolierung vorhanden
Wasserleitungen: 1 Wasserzähler vorhanden, keine Erneuerung der Wasserleitungen bekannt.
Malerarbeiten/Bodenbelag: Bei Kauf wurden Malerarbeiten durchgeführt.



Sonstiges

.



Esszimmer



Küche



Schlafzimmer



Treppenhaus



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Küche OG



Schlafzimmer OG



Küche DG



Küche DG



Badezimmer DG



Badezimmer DG



Wohnzimmer DG



Schlafzimmer DG



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale	068069140780
E-Mail	chiara.furnari@kessel-naumann.de
Webseite	https://kessel-naumann.de