

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Terrasse, Balkon & ausgebautem Dachgeschoss

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% 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 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	269.000 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Ruhige Wohnlage in gefragter Umgebung von Saarbrücken-Fechingen
- Gepflegter Allgemeinzustand mit laufenden Modernisierungen
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Mehrgenerationenwohnen
- Durchdachte Aufteilung mit zwei Wohnebenen und ausgebautem Dachgeschoss
- Schön angelegter Garten mit zusätzlicher Terrasse
- Balkon im Obergeschoss
- Garage sowie weitere Nutzflächen im Kellerbereich
- Niederbrennwert-Gasheizung aus dem Jahr 2022

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Saarbrücken-Fechingen wurde ca. 1935 / 1940 errichtet und bietet auf ca. 149,69 m² Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Ob als klassisches Familienhaus, für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Vermieten oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die Immobilie überzeugt durch ihre flexible Aufteilung und den gepflegten Gesamtzustand.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die angenehme Raumstruktur auf.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	149,96 m ²
Grundstücksfläche	270 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	2,29 m ²
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1935
Zustand des Objektes	Gepflegt



Dadurch eignet sich diese Ebene ideal als eigenständiger Wohnbereich oder als praktische Erweiterung für größere Familien.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, eine weitere große Küche sowie ein zusätzliches Badezimmer. Ergänzt wird diese Etage durch einen Balkon mit Blick in den Gartenbereich. Das ausgebautе Dachgeschoss schafft zusätzlichen Wohnraum und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hobby-, Arbeits- oder Wohnbereich.

Besonders hervorzuheben ist der schön angelegte Garten mit zusätzlicher Terrasse, der viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Auch die vorhandene Garage sowie die großzügigen Nutzflächen im Keller sorgen für zusätzlichen Komfort und ausreichend Stauraum im Alltag.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Modernisierungen vorgenommen, unter anderem wurde 2022 eine Niederbrennwert-Gasheizung installiert.

Ausstattung

Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
befeuern	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



Die Kombination aus ruhiger Lage, gepflegtem Zustand und vielseitiger Aufteilung macht dieses Haus zu einer interessanten Gelegenheit in Saarbrücken-Fechingen. Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	20.07.2036
Endenergiebedarf	352.3
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	20.07.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Lage

Die Immobilie befindet sich in Saarbrücken-Brebach-Fechingen, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Auch verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten sorgen für eine hohe Wohnqualität im Alltag. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Sowohl Bus- als auch Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Saarbrücker Innenstadt sowie der umliegenden Stadtteile. Zusätzlich profitieren Berufspendler von der guten Verkehrsanbindung an die Autobahnen A6 und A620. Brebach-Fechingen zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, gewachsene Nachbarschaften und eine gute Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen aus.





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: Unterverteilung und größtenteils Leitungen aus 1985, im Dachgeschoss aus 1997

Heizung: Niederbrennwert Gasheizung aus 2022, Heizkörper und Leitungen größtenteils aus 1986

Derzeit keine getrennten Zähler vorhanden, jedoch vorgerüstet

Fenster: 4x 2025, 2x 2010, 3x 2012, 1x 2003, im DG 1997

Bäder: Erdgeschoss: ca. 90iger Jahre, Obergeschoss: ca. vor 10-12 Jahren modernisiert

Dach: 1997, inkl. Dachausbau

Wasserleitungen: Unbekannt (in den Bädern im Zuge der Badsanierungen)

Fußböden / Türen: Nach und nach neu gestrichen, tlw. Neuer Laminatboden vor ca. 12 Jahren, Fassade ca. 1990-1991 neu gestrichen, Drainage aus ca. 1986-1987, Zäunchen und Tor zum Garten vor ca. 8-10 Jahren erneuert, Trennmauer zum Nachbarn 2016 errichtet.



Sonstiges



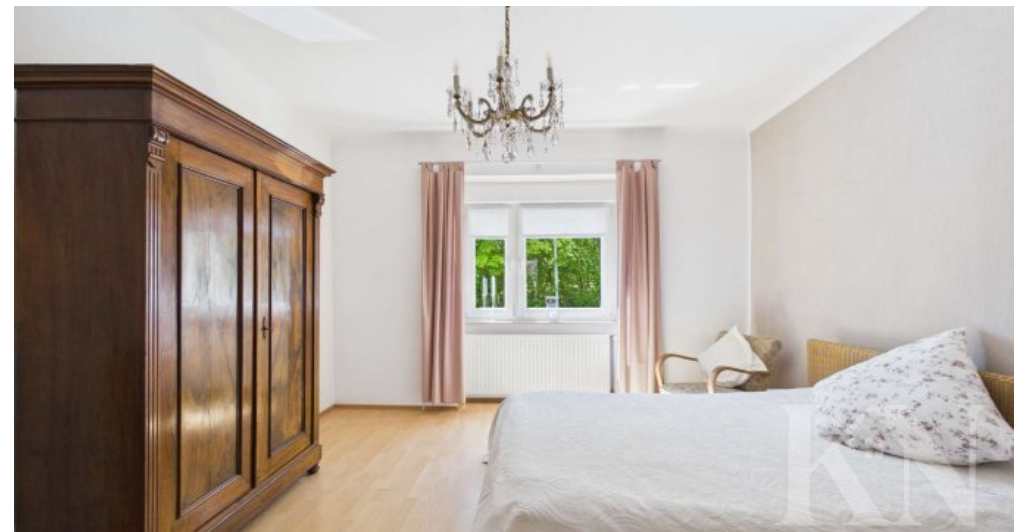
Küche EG



Gäste-Zimmer



Gäste-Zimmer



Gäste-Zimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Brücke zum Garten



Küche



Küche OG



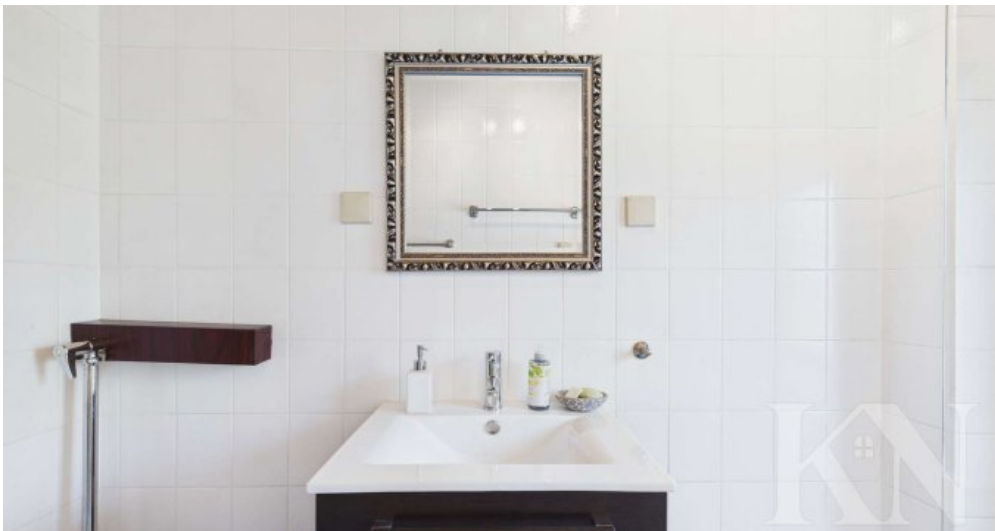
Küche OG



Küche OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Balkon



Balkon



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
pascal.naumann@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>