# Freistehendes Einfamilienhaus in Top-Lage Kieselhumes/Kaninchenberg

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufercourtage | 3,57% inkl. MwSt. |
| Kaufpreis | 399.000 € |
| Garagen | 1 |

## Objektbeschreibung

Freistehend und in bester Lage auf dem Kieselhumes / Kaninchenberg, wird dieses Einfamilienhaus nach einer notwendigen Sanierung ein wunderbares neues Zuhause für die zukünftigen Eigentümer darstellen. Ursprünglich 1925 erbaut, wurde die Immobilie nach einem Kriegsschaden auf den Kellerresten 1946 neu aufgebaut.
1970 durch die aktuelle Eigentümerfamilie erworben, war diese Immobilie jahrzehntelang der Lebensmittelpunkt seiner Bewohner.
Das Haus ist nun in allen Gewerken renovierungsbedürftig, bietet aber auch mit seiner guten Substanz, verbunden mit der Top-Wohnlage das Potential, hier eine tolle Immobilie nach eigenem Geschmack und Anspruch entstehen zu lassen.
Wir freuen uns auf Ihre Anfragen zu diesem Haus, Bitte übermitteln Sie uns dabei auch Ihre vollständigen Kontaktdaten.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 175 m² |
| Nutzfläche | 120 m² |
| Grundstücksfläche | 380 m² |
| Anzahl Zimmer | 7 |
| Anzahl Schlafzimmer | 4 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Stellplätze | 1 |
| Anzahl Balkone | 1 |
| Anzahl Terrassen | 1 |
| Baujahr | 1946 |
| Zustand des Objektes | Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig |
| Verfügbar ab | Sofort |

## Lage

Durch die Lage unmittelbar am Kieselhumes bzw. dem Kaninchenberg bietet dieses Anwesen auf dem Saarbrücker Rotenbühl eine besondere Mischung aus Wohnen in Spitzenlage und einer Nähe zur Natur. Ein großes Spektrum an Sport- und Freizeitangeboten, die Nähe zur Universität, zum Gymnasium am Rotenbühl, zum Kindergarten des Rotenbühl und zum Stadtzentrum runden dieses Angebot ab.
Der Rotenbühl selbst steht aufgrund seiner unmittelbaren Lage zum Waldrand, City- und Uninähe für hohe Wohn- und Lebensqualität und gehört konstant zur nachgefragtesten und besten Wohnlage der Landeshauptstadt.
Alle Erledigungen und Einkäufe sind auch fußläufig ohne größeren Aufwand durchführbar.
Das gilt auch für den nahen Ostbahnhof, der eine schnelle Anbindung an den ÖPNV mit Bus und (Saar-) Bahn bietet.
Die Anbindung an die Stadt mit ihren Autobahnanschlüssen ist hervorragend.
Die ruhige Lage in einer Seitenstraße zeichnet dieses besondere Objekt noch einmal in hohem Maße aus.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| heizungsart | Zentralheizung |
| befeuerung | Gas |
| Unterkellert | Ja |

## Ausstattung

Freistehendes Einfamilienhaus
Ursprung 1925, Wiederaufbau 1946
Garage mit Einfahrt
Balkon im OG und Terrasse im EG
Gasheizung aus 2001
Technische Gewerke und Bäder überwiegend aus ca. 1970
Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, bietet aber ein tolles Potential
Aufteilung:
EG mit Windfang, Diele, Esszimmer, Wohnzimmer, Küche mit Hauswirtschaftsraum und Ausgang zur hinteren Terrasse, Badezimmer.
Wohnfläche ca. 93m²
OG mit 4 Schlafzimmern, Balkon und Badezimmer
Wohnfläche ca. 82m²
DG Spitzboden mit 2 Räumen teilausgebaut
Nutzfläche ca. 30m²
Keller mit 4 Räumen und ca. 90m² Nutzfläche.

## 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 Haftungsauschluss 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.

.

Hauswirtschaftsraum EG

Diele EG

Bad EG

Treppe zum OG

Schlafzimmer 1 OG

Einbauschrank OG

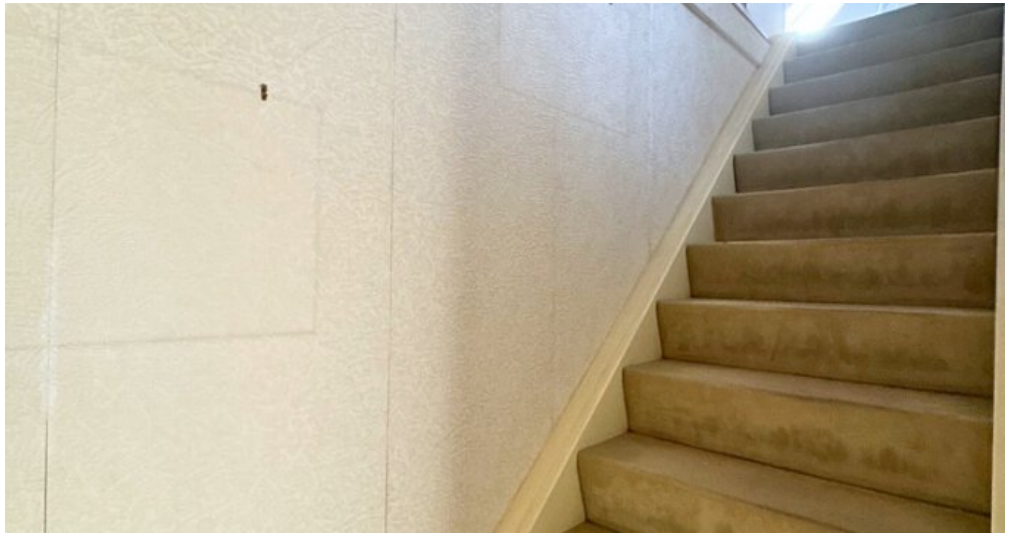
Balkon OG

Schlafzimmer 2 OG

Schlafzimmer 3 OG

Schlafzimmer 4 OG

Bad OG



Treppe zum DG

Ausgebauter Hobbyraum

Weiteres Ausbaupotential

Heizungsraum KG

Vorgarten

Hausrückseite

Terrasse hinterhaus

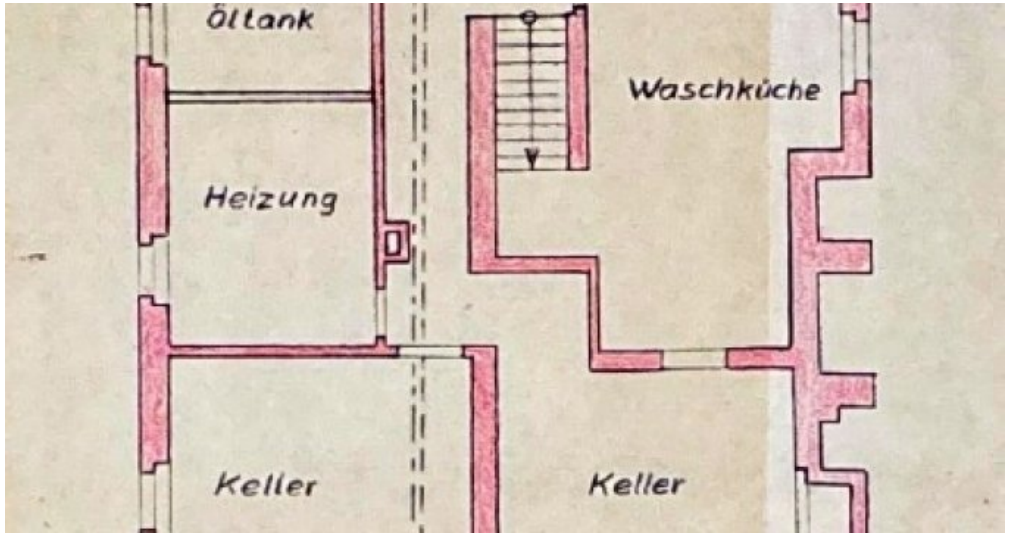
Garage

Drohnenaufnahme

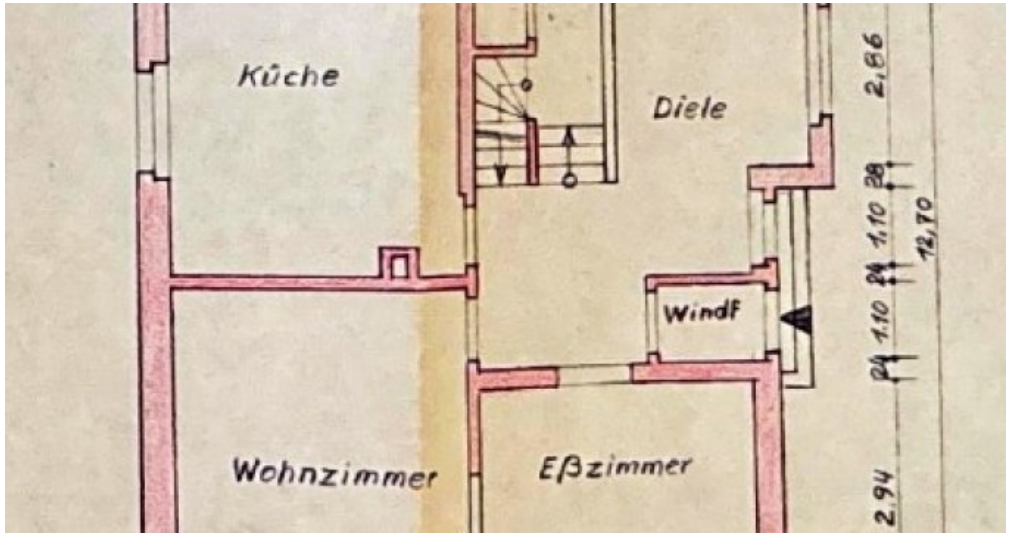
Drohnenaufnahme

Luftbild

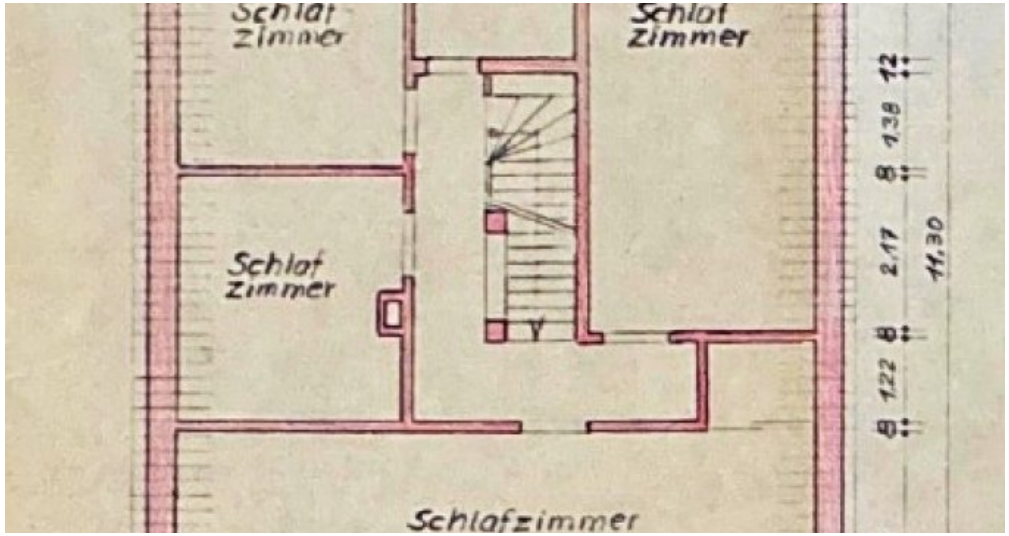
Historische Bilder



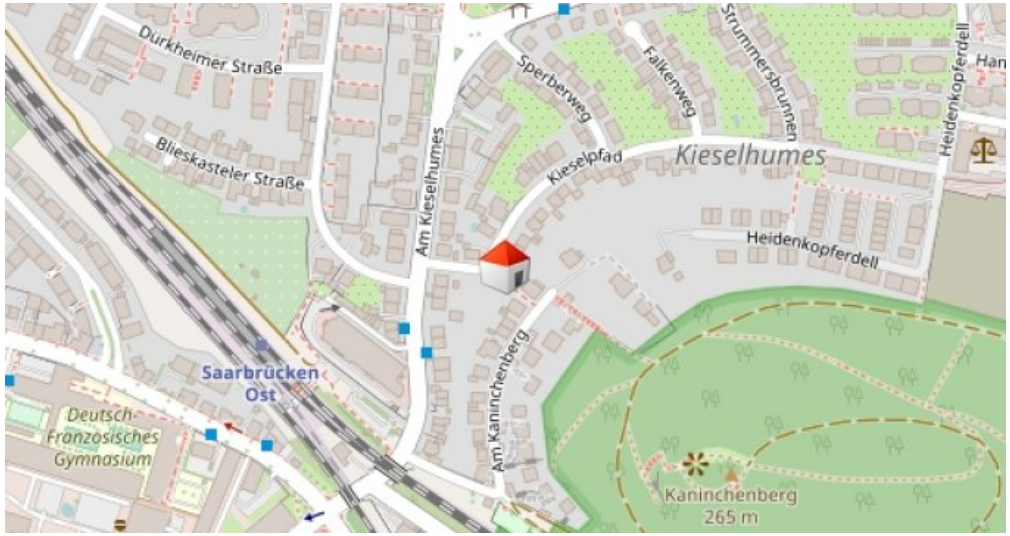

Grundriss Keller




Grundriss EG




Grundriss OG




EFH Kieselpfad 2

## Adresse

Kieselpfad 2
66123 Saarbrücken

## Anbieter

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

| | |
|---|---|
| Zentrale | 0681 - 855 486 |
| E-Mail | info@eichenlaub-dumont.de |
| Webseite | https://www.eichenlaub-dumont.de |