Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Freistehendes Einfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Bischmisheim

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	119.000 €
Stellplatzkaufpreis Garage	40 €
Garagen	3



Objektbeschreibung

Highlight auf einen Blick:
+ Freistehendes Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
+ Ruhige Lage von Saarbrücken-Bischmisheim
+ Attraktiver Einstiegspreis mit Entwicklungspotenzial
+ Terrasse, Garten und zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten
+ Interessant als Kapitalanlage mit Mietsteigerungspotenzial
+ Perspektivisch auch ideal zur Eigennutzung und individuellen Modernisierung

Sie suchen eine Immobilie mit attraktivem Einstiegspreis und interessanten Entwicklungsmöglichkeiten? Dieses freistehende Einfamilienhaus in einer ruhigen Nebenstraße von Saarbrücken-Bischmisheim bietet sowohl Kapitalanlegern als auch zukünftigen Eigennutzern spannende Voraussetzungen.
Das im Jahr 1912 errichtete Wohnhaus steht auf einem ca. 244 m² großen Grundstück und verfügt über ca. 74 m² genehmigte Wohnfläche. Darüber hinaus werden derzeit weitere ca. 53 m² zu Wohnzwecken genutzt, die baurechtlich nicht als Wohnfläche genehmigt sind. Hierzu zählen unter anderem das Wohnzimmer sowie das Elternschlafzimmer.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	74 m²
Nutzfläche	53 m²
Grundstücksfläche	246 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	10 m²
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1912
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2012
Objekt ist vermietet	Ja



Die Immobilie wurde 2012 umfassend saniert und ist seither fest vermietet.
Aufteilung
Erdgeschoss:
- Eingangsbereich mit Flur
- Küche
- Kleiner Waschraum/Heizungsraum
- Gäste-WC
- Wohnzimmer mit Zugang zur angrenzenden Terrasse und zum Garten

1. Obergeschoss:
- zwei Kinderzimmer
- Hauptbad
- Elternschlafzimmer mit kleiner Ankleide

Kellergeschoss: vollständig unterkellert inkl. Garage, nicht ausgebaut
Dachgeschoss: Speicher mit weiterem Ausbaupotenzial
Ergänzt wird das Platzangebot durch zwei Außenstellplätze und eine Garage.
Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit entsprechenden Gestaltungsspielraum. Eine mögliche Nachgenehmigung der zusätzlich zu Wohnzwecken genutzten Flächen kann bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der dann geltenden Anforderungen erforderlich machen.
Für Kapitalanleger bietet die bestehende Vermietung eine interessante Ausgangssituation. Bereits auf Basis der aktuellen Vermietung stellt das Objekt eine attraktive Kapitalanlage dar.

Ausstattung

Kamin	Ja
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Eine mögliche Strategie besteht darin, die bestehenden Mietverhältnisse zunächst fortzuführen und das Wohnhaus zu einem späteren Zeitpunkt zu modernisieren und anschließend neu am Mietmarkt zu positionieren.
Gleichzeitig bietet die Immobilie auch für Eigennutzer interessante Möglichkeiten. Nach Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses kann das Haus entsprechend der eigenen Vorstellungen und Bedürfnisse renoviert und gestaltet werden. Das freistehende Gebäude, der eigene Garten, die Terrasse und die vorhandenen Nebenflächen schaffen hierfür eine vielseitige Grundlage. Bei einer geplanten Eigennutzung sind die gesetzlichen Voraussetzungen und Fristen für die Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses zu berücksichtigen.
Damit eröffnet die Immobilie zwei interessante Perspektiven: als vermietetes Investment mit Entwicklungspotenzial oder als zukünftiges Eigenheim, das Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann.
Der Kaufpreis beträgt 119.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

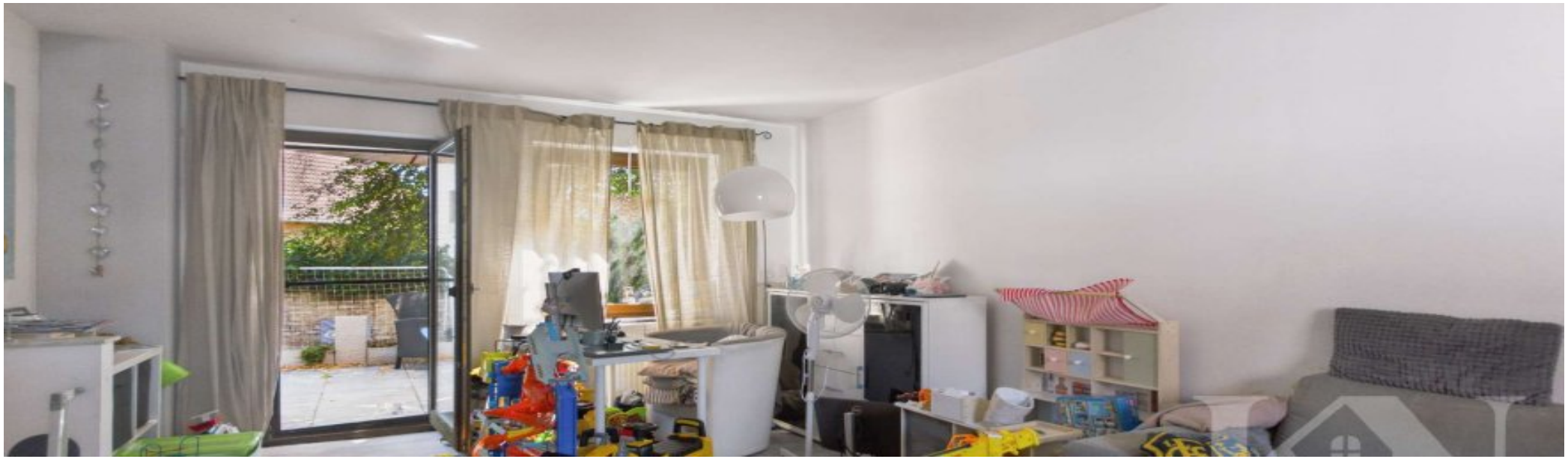


Gerne stellen wir Ihnen bei weitergehendem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

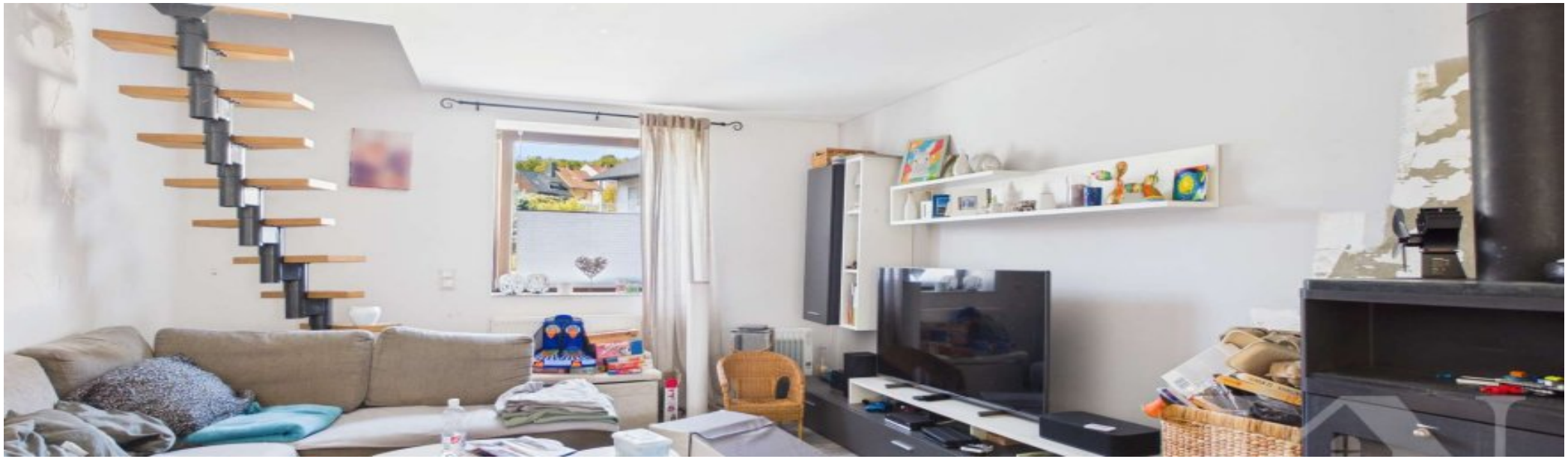


Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße von Saarbrücken-Bischmisheim. Der Stadtteil gehört zur Landeshauptstadt Saarbrücken und verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und der Saarbrücker Innenstadt.
Bischmisheim ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet insbesondere für Menschen, die etwas ruhiger wohnen und dennoch von der Nähe zur Landeshauptstadt profitieren möchten, interessante Voraussetzungen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weitere Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind in Bischmisheim und den angrenzenden Stadtteilen vorhanden.
Über die umliegenden Verkehrsachsen bestehen gute Verbindungen in Richtung Saarbrücken, St. Ingbert und zu weiteren Teilen des Saarlandes. Auch die Saarbrücker Innenstadt mit ihrem umfangreichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und Dienstleistungen ist gut erreichbar.
Die Lage in einer Nebenstraße unterstreicht den Wohncharakter der Immobilie.



.



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: 2012, vollständig erneuert (Leitungen, Sicherungen…)
Heizung: 1990, Vaillant Gasheizung, 2012 Leitungen und Heizkörper größtenteils erneuert, Kamin (gehört den Mietern) Warmwasser über Durchlauferhitzer
Fenster: 2-fach verglaste Kunststofffenster 1993, man. Rollläden (teilweise Nachrüstungsbedarf), Teilweise noch Holzfenster 2-fach verglast aus 1985
Bäder: 2012: 1 Gäste WC mit Tageslicht, 1 Hauptbad mit Tageslicht, Wanne und Dusche
Dach: Baujahr unbekannt, Kandel hinten muss erneuert werden, da sie langsam undicht wird, über dem Eltern Schlafzimmer ist der Dachboden 140mm gedämmt, Speicher könnte ausgebaut werden
Wasserleitungen: Teilweise im Zuge der Badsanierungen, ansonsten Baujahr unbekannt
Malerarbeiten und Böden: Umfassend 2012-2014
Sonstiges: Die Fassade wurde 2022 neu verputzt.



Sonstiges

.



Terrasse



Garten



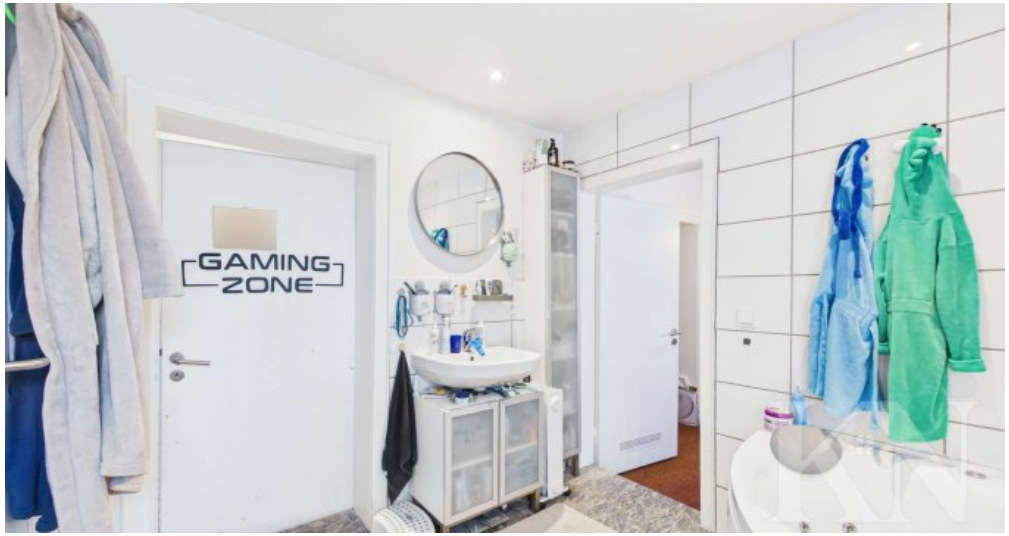
Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



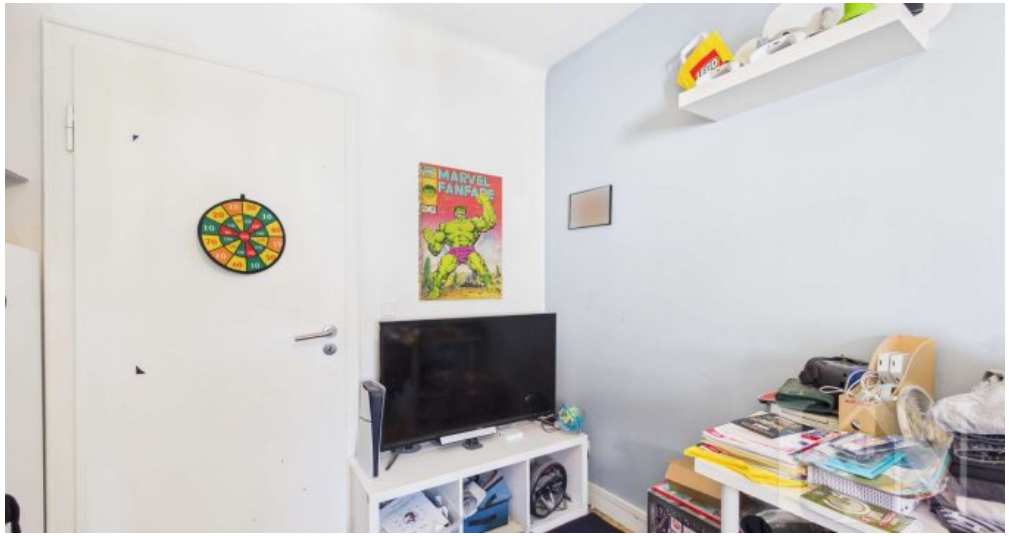
Badezimmer



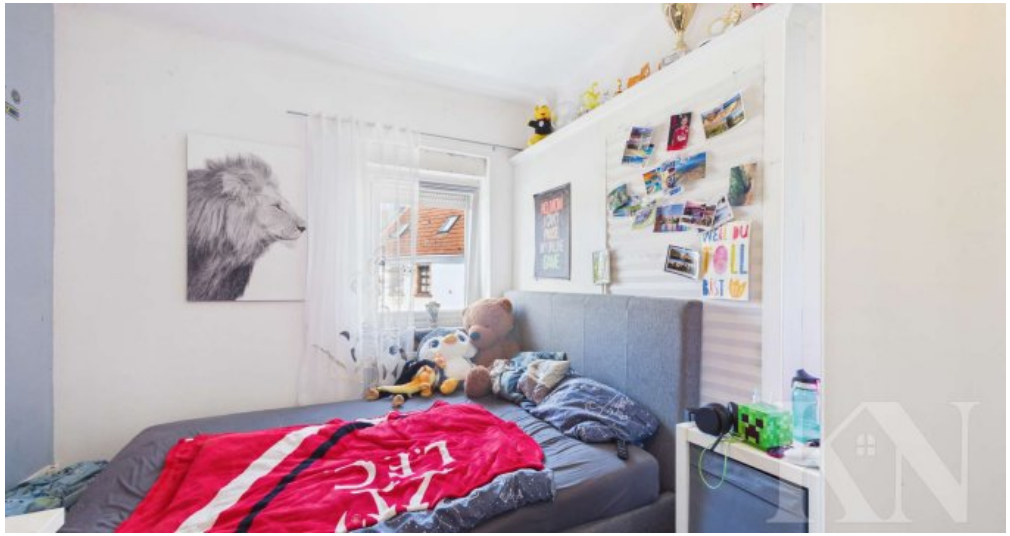
Badezimmer



Badezimmer



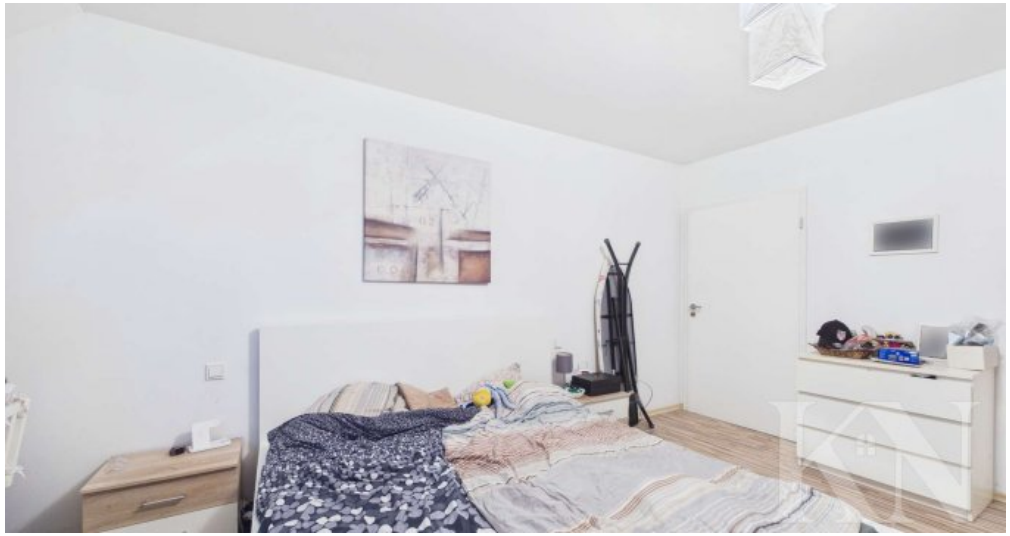
Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



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