

Zwei,- bis Dreifamilienhaus in Top-Lage

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 15



Preise & Kosten

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 2,5% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

Kaufpreis 598.000 €

Garagen 2



Objektbeschreibung

Highlights:

- + 2024, Neue ökologisch korrekte Heizungsanlage entsprechend der aktuellen GEG-Grundlagen
- + Sackgassenende
- + Große Räumlichkeiten
- + Moderne und klassische Stilelemente
- + Licht durchflutet
- + Hochwertige Materialien
- + Dielenboden
- + Nutzbar als Ein.- bis Dreifamilienhaus
- + Exklusiver, großer Kaminofen mit integriertem Speicher

Anmerkung: Aus Diskretionsgründen gegenüber der Mieterin sind im Exposé keine Bilder der sanierten Erdgeschosswohnung abgebildet.

Ein Objekt der ganz besonderen Art stellt dieses stilvolle, sehr gepflegte Ein- bis Dreifamilienhaus mit gehobener Ausstattung in Saarbrücken-Gersweiler dar. Dieses eindrucksvolle, massiv gebaute Haus wurde ca. 1960 erbaut und 1996 um einen Anbau erweitert. Die Immobilie wurde stetig liebevoll renoviert und saniert.

Ganz bewusst wurde bei der Auswahl der Oberflächen auf höchste Wertigkeit, sowie eine gelungene Symbiose aus modernen und klassischen Stilelementen geachtet.

Immobilienportal-saarland.de Seite 2 / 15



Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 335,58 m²
Grundstücksfläche 573 m²

Anzahl Zimmer 10

Anzahl Schlafzimmer 4

Anzahl Badezimmer 6

Größe Balkon/Terrasse 10 m²

Stellplätze 2

Anzahl Balkone 1

Baujahr 1959

Zustand des Objektes Teil-/Vollrenoviert

Letzte Modernisierungen 2021 Objekt ist vermietet Ja



Erdgeschoss: (ca. 127,23 m²)

- Diele
- WC
- Schlafzimmer
- Badezimmer en Suite (2019 saniert)
- Küche
- Geräumiger Wohn/- Essbereich mit Kamin und Zugang zum Garten
- Flur
- Weiteres Badezimmer
- Büro
- Weiteres Schlafzimmer

Obergeschoss: (ca. 132,34 m²)

- Diele
- WC
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Küche
- Geräumiger Wohn/- Essbereich mit Kamin und Zugang zum Balkon sowie einem großzügigen Freisitz Dachgeschoss: (ca. 75,35 m²)
- Badezimmer
- Zwei Abstellräume
- Großzügiger Bürobereich mit integrierter Küchenzeile

- Weiteres Büro

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 15



Die ca. 127 m² große Erdgeschosswohnung ist aktuell für 1.130 € kalt vermietet.

Das 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss werden aktuell von dem Eigentümer bewohnt und verfügen über ca. 208 m² Wohnfläche.

Das Dachgeschoss, welches zurzeit an die Wohnung im ersten Obergeschoss angegliedert ist, könnte man zukünftig auch abtrennen und das Objekt somit als Dreifamilienhaus nutzen.

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 15



Ausstattung

Ausstattungsqualität Gehoben

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Küche Einbauküche

Boden Fliesen, Parkett

Kamin Ja

befeuerung Gas

Stellplatzart Garage

Gartennutzung Ja

Unterkellert Ja

Abstellraum Ja

Gäste-WC Ja



Lage

Dieses freistehende, zur Zeit als Zweifamilienhaus genutzte, Anwesen befindet sich in direkter Waldrandlage von Gersweiler.

Gersweiler ist ein begehrter Stadtteil von Saarbrücken im westlichen Bezirk.

Den Ortskern mit Ärzten, Apotheken, Lebensmittelgeschäften und Banken erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Ebenfalls verfügt Gersweiler über Kindergärten, Schulen und eine gute Infrastruktur. Die Innenstadt Saarbrücken können Sie problemlos über öffentliche Verkehrsmittel sowie in wenigen Fahrminuten mit dem Auto erreichen.

In Saarbrücken befindet sich die Universität des Saarlandes, mehrere Krankenhäuser sowie zahlreiche Schulen und Kindergärten..

Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 15



Energieausweis

Gebäudeart Wohnimmobilie

Energieausweis Art Bedarf

Gültig bis 14.08.2031

Endenergiebedarf 133,6

Ausgestellt ab dem 01.05.2014 Erstellungsdatum

Ausstelldatum 14.08.2021

Energieeffizenzklasse Е

Primärenergieträger Gas



Ausstattung

Immobilienportal-saarland.de Seite 6 / 15





Sonstiges

Immobilienportal-saarland.de Seite 7 / 15



Wohn,-Essbereich



Esszimmer



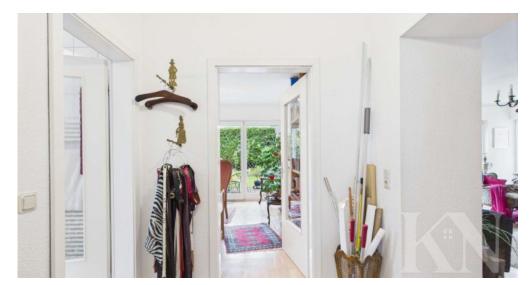
Wohn,-Essbereich



Wohn,-Essbereich



Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 15





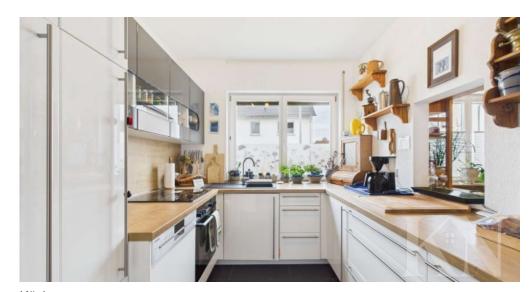
Flur





Büro

Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 15





Küche

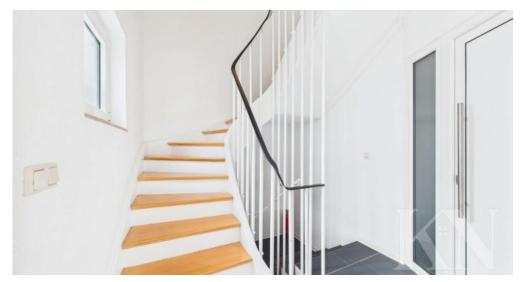


Badezimmer



Gäste WC Badezimmer

Immobilienportal-saarland.de Seite 10 / 15



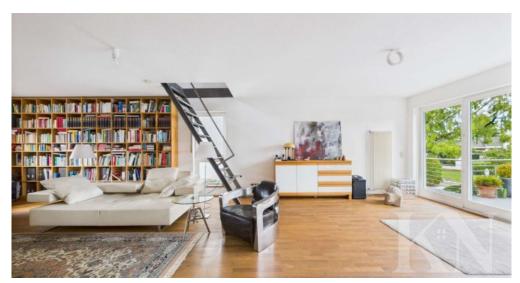
Treppenhaus



Esszimmer



Flur



Wohnzimmer

Immobilienportal-saarland.de Seite 11 / 15



Wohn,-Esszimmer



Wohn,-Esszimmer



Wohn,-Esszimmer



Wohnzimmer

Immobilienportal-saarland.de Seite 12 / 15





Balkon

Balkon





Schlafzimmer

Badezimmer

Immobilienportal-saarland.de Seite 13 / 15



Badezimmer Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Immobilienportal-saarland.de Seite 14 / 15



Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien Saarbrücker Straße 51 66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

pascal.naumann@kessel-naumann.de https://kessel-naumann.de

Immobilienportal-saarland.de Seite 15 / 15