

## Zwei,- bis Dreifamilienhaus in Top-Lage

## 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

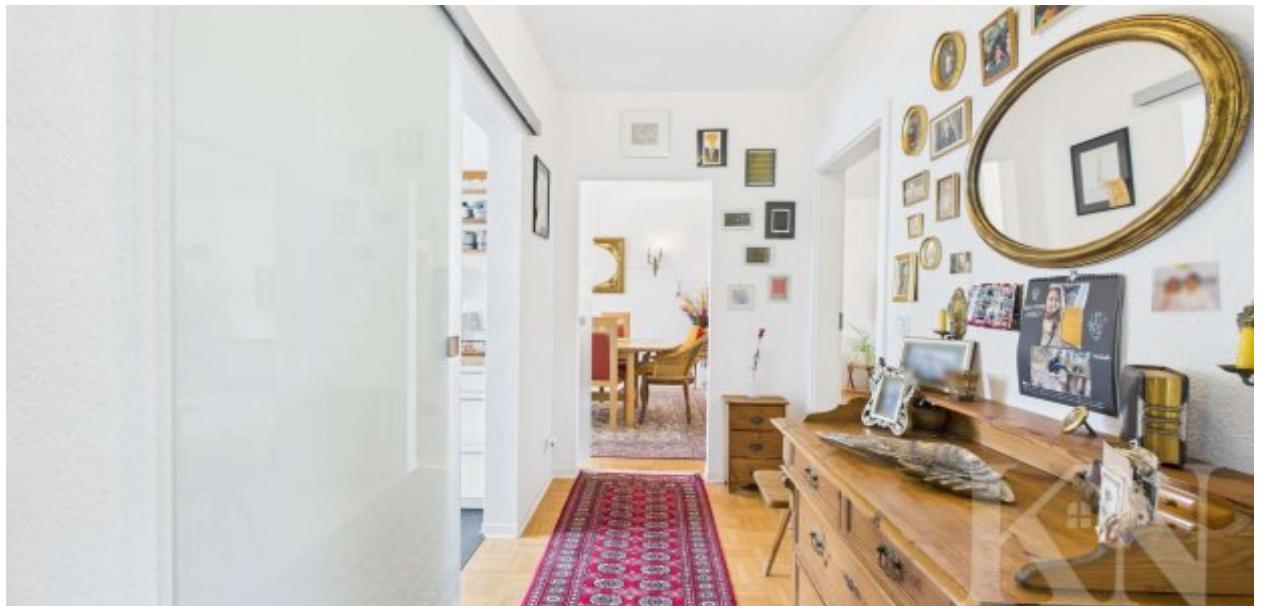
Anmerkung: Aus Diskretionsgründen gegenüber der Mieterin sind im Exposé keine Bilder der sanierten Erdgeschosswohnung abgebildet.

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.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	335,58 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	573 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	6
Größe Balkon/Terrasse	10 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1959
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Letzte Modernisierungen	2021
Objekt ist vermietet	Ja



Erdgeschoss: (ca. 127,23 m<sup>2</sup>)

- 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 m<sup>2</sup>)

- Diele
- WC
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Küche
- Geräumiger Wohn-/ Essbereich mit Kamin und Zugang zum Balkon sowie einem großzügigen Freisitz

Dachgeschoss: (ca. 75,35 m<sup>2</sup>)

- Badezimmer
- Zwei Abstellräume
- Großzügiger Bürobereich mit integrierter Küchenzeile
- Weiteres Büro

Die ca. 127 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## 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..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	14.08.2031
Endenergiebedarf	133,6
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelltdatum	14.08.2021
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



## Ausstattung



## Sonstiges



Wohn,-Essbereich



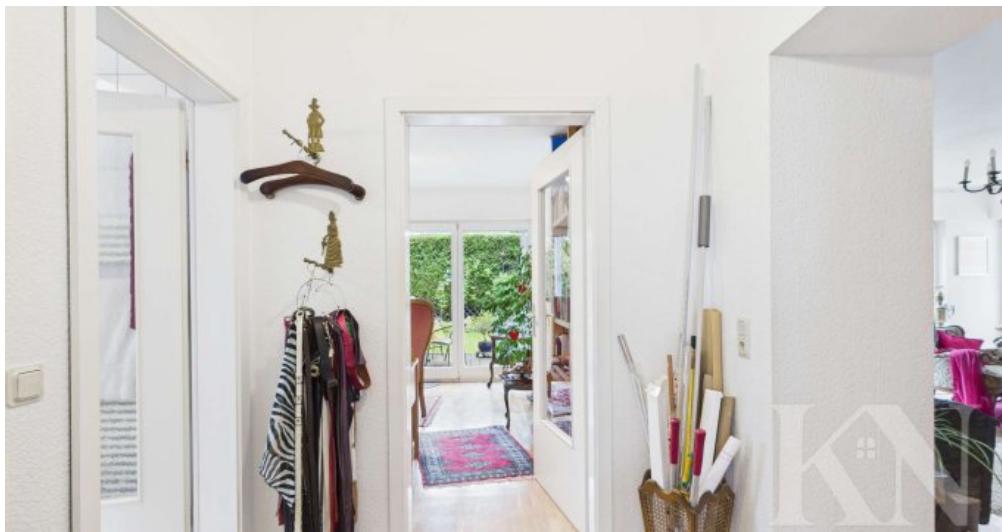
Wohn,-Essbereich



Esszimmer



Wohn,-Essbereich



Flur



Büro



Büro



Flur



Küche



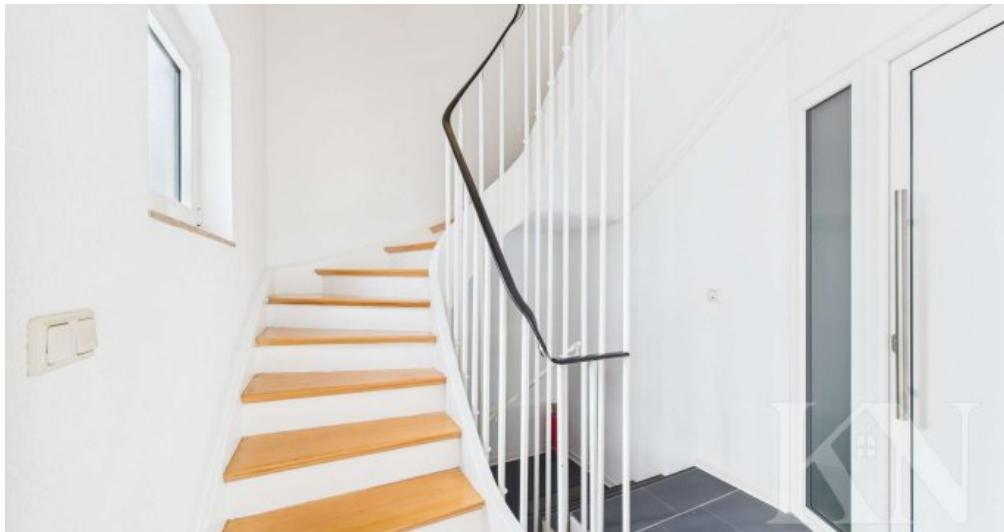
Badezimmer



Gäste WC



Badezimmer



Treppenhaus



Flur



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohn,-Esszimmer



Wohn,-Esszimmer



Wohn,-Esszimmer



Wohnzimmer



Balkon



Balkon



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[Martina.Rathje@kessel-naumann.de](mailto:Martina.Rathje@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>