

5 Wohnungen & 8 Musikstudios – Renditeobjekt in Alt-Saarbrücken!

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	Provisionsfrei für Erwerber
Courage	Provisionsfrei für Erwerber
Kaufpreis	499.000 €



Objektbeschreibung

Highlights:

- Zentrale Lage: Innenstadtlage in Alt-Saarbrücken
- Attraktives Nutzungskonzept: 5 Wohneinheiten & 8 moderne Musikstudios
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ideal für Kapitalanleger, Kreativbranchen oder Ei-gennutzer
- Solide Substanz: Dach (2012), Fenster (ab 2000), Gaszentralheizung (2016)
- Zukunftspotenzial: Mietsteigerungspotenzial und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten

Dieses im Jahr 1912 errichtete Wohn- und Geschäftshaus bietet auf ca. 606 m² vermietbarer Fläche ein überzeugendes Gesamtkonzept in bester Lage von Alt-Saarbrücken.

Das Gebäude ist beidseitig angebaut und unterteilt sich in zwei separate Bereiche mit eigenen Eingängen. Auf der linken Seite befindet sich die Gewerbefläche mit acht ausgebauten Studios für Musikproduktion, die 2018 bzw. 2022 modernisiert wurden. Diese Fläche umfasst insgesamt ca. 333 m² und ist derzeit solide vermietet.

Der rechte Gebäudeteil beherbergt fünf Wohneinheiten, verteilt auf drei Etagen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	273 m ²
Grundstücksfläche	259 m ²
Anzahl Zimmer	18,50
Anzahl Badezimmer	6
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1912
Zustand des Objektes	Modernisiert
Letzte Modernisierungen	2025
Objekt ist vermietet	Ja



Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, Warmwasser wird dezentral über Durchlauferhitzer bereitgestellt.

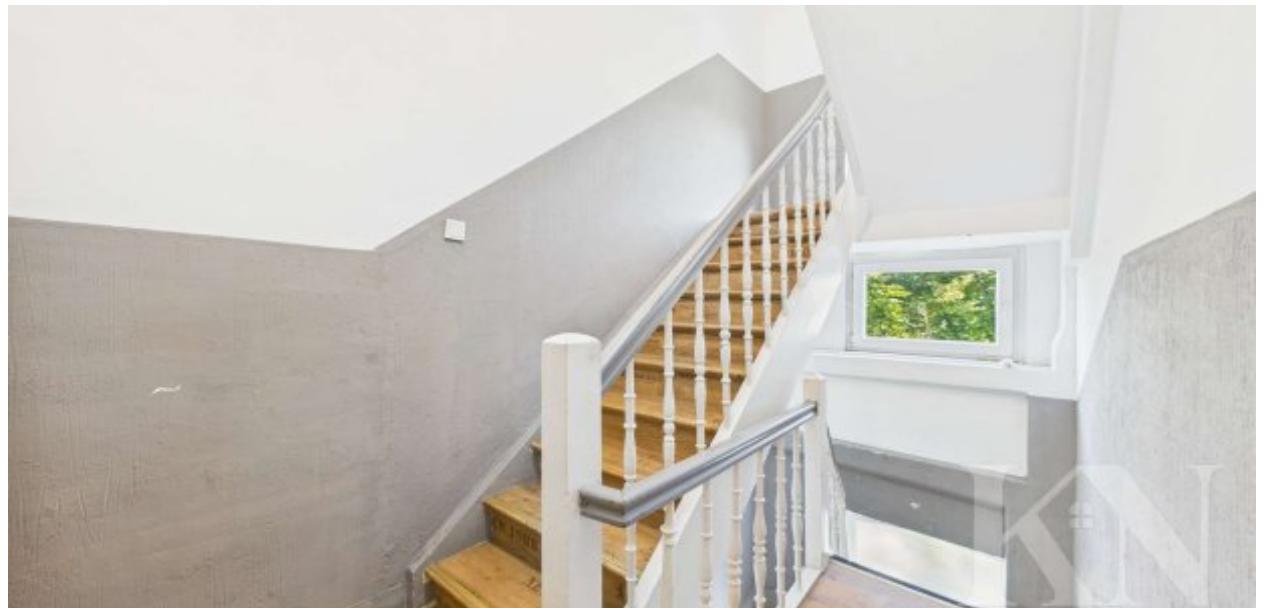
Wohnflächenaufteilung:

- EG, OG, DG: 8 Musikstudios, WC, Flur, Treppenhaus, Lager – ca. 333 m² (vermietet)
- OG links: 2 Zimmer, Küche, Bad – ca. 41 m² (vermietet, renovierungsbedürftig)
- OG rechts: 2 Zimmer, Küche, Bad – ca. 46 m² (vermietet)
- 2. OG links: 2 Zimmer, Küche, Bad – ca. 50 m² (aktuell leerstehend)
- 2. OG rechts: 2 Zimmer, Küche, Bad – ca. 44 m² (aktuell leerstehend)
- DG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Dachterrasse – ca. 92 m² (aktuell leerstehend)

Mit einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von ca. 30.000 € und einem Potenzial von rund 50.000 € ist dieses Objekt besonders für Kapitalanleger attraktiv, die eine solide Rendite in zentraler Lage suchen. Ebenso eignet sich das Gebäude für kreative Nutzungskonzepte oder zur teilweise Selbstnutzung. Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren – ein vielseitiges Investment mit Zukunft wartet auf Sie!.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja



Lage

Alt-Saarbrücken gehört zu den traditionsreichsten und gleichzeitig urbansten Stadtteilen der saarländischen Landeshauptstadt. Die zentrale Lage in direkter Nähe zur Innenstadt, zum Saarufer und zum Saarbrücker Schloss macht den Stadtteil besonders attraktiv.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – Bushaltestellen und die Saarbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Bildungseinrichtungen wie die Universität des Saarlandes, die Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW), Schulen und Kitas sind schnell erreichbar. Auch medizinische Versorgung und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in der Umgebung. Die Nähe zur französischen Grenze unterstreicht den weltoffenen und internationalen Charakter Saarbrückens.

Alt-Saarbrücken vereint urbanes Leben mit historischem Flair – ein Standort mit hoher Lebens- und Standortqualität für Bewohner, Investoren und Gewerbetreibende.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	12.09.2027
Endenergiebedarf	521
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelltdatum	13.09.2017
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

- 2022: Erneuerung einer Zwischendecke im Studio-Bereich (21k)
- 2022: Renovierung des Treppenhauses und Neugestaltung eines Müllraums (6k)
- 2022: Erneuerung Abwasseranschluss Gewerbe (6k)
- 2022: Rauchwarnmelder, Feuerlöscher, Brandschutz (2k)
- 2022: Ausbau von zwei Studios (EG/OG) (20k)
- 2020: Teilrenovierung der Dachgeschoßwohnung
- 2018: Renovierung der Wohnung 1. OG links
- 2018: Ausbau der Gewerberäume für Tonstudios mit entsprechender Dämmung
- 2018: Sanierung der Dachterrasse
- 2016: Einbau einer Zentralheizung Viessmann Vitocrossal 300
- 2012: Neues Dach
- 2000-2010: Erneuerung Fenster Kunststoff 2-fach.



Sonstiges



2. OG rechts



2. OG links



2. OG links



2. OG links



2. OG rechts



2. OG rechts



2. OG rechts



2. OG rechts



DG



1. OG rechts



1. OG rechts



Musikstudio



Musikstudio

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

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