

1-2 FH mit Garten und Garage in SB-Ensheim!

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzl. MwSt.
Innencourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis	225.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

EG: Wohnzimmer, Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse und zum Garten, Schlafzimmer, Küche, Bad mit Wanne, Diele.

OG: Wohn-Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, neues Dusch-Bad Bj. 2023, Diele.

UG: Waschküche mit Ausgang zum Garten, Trockenraum, Heizraum, 2 Vorratsräume, Flur.

1 Garage

Zum Verkauf steht ein gepflegtes 1-2 Familienhaus in ruhiger Lage von Saarbrücken-Ensheim mit ca. 150 m² Wohnfläche, aufgeteilt in zwei Wohneinheiten mit je ca. 75 m². Das Erdgeschoss ist seit 2016 vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von 5.520 EUR. Das Obergeschoss war zuletzt für 5.244 EUR jährlich vermietet, steht seit September 2025 leer und eignet sich ideal zur Eigennutzung oder Neuvermietung. Gesamtjahresmiete bei Vollvermietung: ca. EUR 10.764,-

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert: neue Gasbrennwertheizung (2021), erneuerte Elektrik, modernisiertes Bad im Obergeschoss (2023) mit Dusche, dreifach-verglaste Kellerfenster sowie gedämmtes Dach mit ca.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	368 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Baujahr	1960



Warmwasser wird über separate Boiler je Wohnung erzeugt.
Ein pflegeleichter Garten und eine Garage runden das Angebot ab.
Fazit: Eine solide Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Kapitalanlage, für Selbstnutzer mit Vermietungsoption oder für generationsübergreifendes Wohnen in ruhiger Lage.

Ausstattung

befuerung

Gas



Lage

Ensheim ist der östlichste Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken und liegt im Stadtbezirk Halberg.

Bis 1974 war Ensheim eine eigenständige Gemeinde im Landkreis Sankt Ingbert.

Ensheim liegt rund 9 km ostsüdöstlich der Saarbrücker Innenstadt, ist vom restlichen Stadtgebiet durch das Ensheimer Tal, in dem der Wieschbach fließt, getrennt und befindet sich südlich vom Saarbrücker Flughafen..

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	25.07.2035
Endenergiebedarf	202,20
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Energieeffizienzklasse	G



Ausstattung

Gaszentralheizung BJ 2021
ca. 150 mm Dach-Dämmung
modernes Duschbad im OG 2023.



Sonstiges

Das vorliegende Verkaufsangebot ist freibleibend und unverbindlich.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

=====

WICHTIG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir vom Verkäufer gehalten sind, nähere Daten des Verkaufsobjektes nur weiterzugeben, sofern uns Ihre kompletten Kontaktdaten vorliegen.

Übermitteln Sie uns deshalb bitte bei Anfragen immer Ihre vollständige Adresse incl. Telefonnummer – wir melden uns gerne bei Ihnen! Vielen Dank.

=====

© Copyright by Immobilien Ternes GmbH, seit 1967 Ihr Immobilien-Fachbüro für Wohn-, Gewerbe- und Industrieobjekte

Sich wohlfühlen im eigenen Heim ist ein Stück wahrer Lebensqualität und Grundlage von Zufriedenheit und Freude. Hierzu tragen wir als Ihr kompetenter und freundlicher Ansprechpartner gerne bei.



Schlafzimmer 2



Trockenraum



Heizung



Strom-Unterverteilung



Gartenansicht



Blick in den Garten

Anbieter

IMMOBILIEN TERNES GMBH
Rickertstraße 5-7
66386 St. Ingbert

Zentrale

0 6 8 9 4 - 3 3 1 3

Fax

0 6 8 9 4 - 3 3 1 5

E-Mail

info@immobilien-ternes.de

Webseite

www.immobilien-ternes.de