

## Kernsaniertes Reihenhaus mit Terrasse und Garten, Einziehen - Wohlfühlen - Saarbrücken-Herrensohr

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	235.000 €
Garagen	1



## Objektbeschreibung

Wunderschönes, liebevoll renoviertes Reihenhaus in Saarbrücken-Herrensohr wartet auf Sie und Ihre Familie.

Objekt-Highlights, die Herz und Seele berühren:

Baujahr 1927, massiv gebaut, vollsaniert von 1975 - 2023/24 – modernster Komfort trifft auf zeitlose Atmosphäre

Grundstück ca. 152 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer (3 Schlafzimmer), 2 Bäder

Helle Räume, elegante Linienführung und eine durchdachte Raumaufteilung, die das Familienleben fließen lässt

Keller- Erd- und Dachgeschoss, Vom Wohnzimmer direkter Zugang zum Balkon und Garten – perfekte Orte für Sonne, Gespräche und gemeinsame Stunden

Garage direkt im Haus – komfortabel, praktisch, sicher-

Satteldach mit Dachziegeln, Kunststofffenster 2fach verglast, Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik – zukunftsorientiert und behaglich

– sofort einziehen und wohlfühlen

Lage, die berührt:

Ruhiges, familienfreundliches Umfeld im begehrten Stadtteil Herrensohr

Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten – alles Wichtige direkt vor der Haustür

Harmonie zwischen gemütlichem Zuhause-Gefühl und praktischer Alltagsnähe.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	36 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1927
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Verfügbar ab	ab sofort



## Lage

Herrensohr (im Volksmund auch Kaltnaggisch genannt) ist ein Stadtteil von Saarbrücken innerhalb des Stadtbezirks Dudweiler (siehe Liste der Stadtteile Saarbrückens). Unmittelbare Nachbarorte sind Dudweiler und Jägersfreude. Der Ort wurde ab 1856 als Bergmannskolonie planmäßig auf einer ehemaligen Waldfläche errichtet. Er liegt am rechten Ufer des Sulzbaches, einem Nebenfluss der Saar. Zahlreiche aktive Vereine, Kneipen -eine sogar mit Brauereiausschank-, und die beiden Kirchengemeinden zeugen von der lebendigen Dorfgemeinschaft Sport-, Schützen-, Gesang-, Karnevalsverein, gemischte Chöre, Posaunenchor sowie Ortsinteressen-, Förderverein, soziale Vereine, sogar eine Kleinkunsthöhne bieten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und des Engagements in Gemeinschaft. Nicht zu vergessen ist der Weihnachtsmarkt, der seit nunmehr 40 Jahren zu nehmend auch durch den „Kaltnaggischer Adventskalender“ Spenden für örtliche soziale Einrichtungen einwirbt.

## Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerungung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja



## Ausstattung

Bauweise: Massivhaus, Baujahr 1927, vollsaniert  
Grundstück: ca. 152 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>  
Räume: 5 Zimmer (3 Schlafzimmer), 2 Bäder  
Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss  
Dach: Satteldach mit Dachziegeln  
Fenster/Türtechnik: Kunststofffenster zweifach verglast; Haustür erneuert  
Heizung: Gaszentralheizung (Brennwerttechnik, Viessmann)  
Elektrik/Schalung: Komplett erneuerte Elektrik, moderner Schaltschrank (2023/24)  
Böden: Neue Bodenbeläge in Wohn- und Essbereich; weitere Böden erneuert  
Küche/Bad: Offene, helle Küche; Bad EG modernisiert; Bad DG neu  
Treppen: Renovierte Treppe EG-DG  
Sicherheit/Komfort: Brand-/Rauchmelder vorhanden; Eingang/Flurbereich neu gestaltet  
Außenbereich: Balkon DG mit direktem Gartenzugang; Garage direkt am Haus; gepflegter Garten  
Renovierungen/Modernisierungen (Auszug):  
1975 DG-Ausbau mit Gauben  
1989 Fassade Vorderfront erneuert  
1991 Heizung/Warmwasser erneuert  
1993 Bad EG umgebaut/erneuert  
1995 Garagentor ersetzt, Elektrifizierung  
1999 Heizkörper im gesamten Haus ersetzt

2000 Haustür und Fenster erneuert

2001 Decken/Beleuchtung in Wohn- und Esszimmer sowie Küche erneuert

2005 Böden in Esszimmer/Küche erneuert

2009 Brenner auf Brennwert-Kessel

2011 Eingangstreppe saniert; DG Rollläden erneuert; Putz Rückseite/Balkon/Gartentreppe; Wohnzimmerboden erneuert

2023/24 vollständige DG-Raumaufteilung neu; neue Elektrik/Steckdosen im DG; DG-Bad neu; neue Zimmertüren im gesamten Haus; Treppenrenovierung EG-DG; Eingang/Flurbereich renoviert; neue Bodenbeläge in Wohn- und Esszimmer.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2033-03-05
Endenergiebedarf	174.00
Baujahr lt. Energieausweis	1927
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	ERDGAS_LEICHT



## Sonstiges

Sie erwerben diese Immobilie für 235.000 € VB

Provision:

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig. Der Makler der IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).

Interesse geweckt?

Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen nur bearbeiten können, wenn uns Ihr vollständiger Name sowie eine Telefonnummer oder eine E-Mail-Adresse bzw. Postanschrift für die weitere Kontaktaufnahme vorliegen.

Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich und verwenden sie ausschließlich im Rahmen dieser Anfrage.

Haftungsausschluss:

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.



**Unser Service – Ihr Vorteil:**

Die IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH ist kontinuierlich auf der Suche nach passenden Objekten für vorgemerkte Kunden. Unser erfahrenes Team begleitet Sie umfassend – vom Erstgespräch bis zur notariellen Beurkundung. Wir übernehmen sämtliche Schritte des Verkaufsprozesses für Sie – professionell, diskret und zielorientiert. So sparen Sie Zeit und schonen Ihre Nerven, während Sie sicher sein können, den optimalen Verkaufspreis zu erzielen. Zögern Sie nicht – ich bin nur einen Anruf entfernt und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!.



Überdachung



Flur - Eingang



Esszimmer



Treppe zum DG



Flur DG



Esszimmer mit Durchreiche zur Küche



Bad EG



Flur DG



Bad DG



Schlafzimmer DG



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Eltern-Schlafzimmer DG



Wohnzimmer



Bad EG



Bad DG



Treppe vom DG - EG



Küche



Küche



Bad EG



Wohnzimmer



Blick vom Wohn-Esszimmer

## Anbieter

IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH  
Saarbrücker Straße 43  
66679 Losheim am See

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

06872-408 92 99  
[carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de](mailto:carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de)  
[www.ikc-immobilien-losheim.de](http://www.ikc-immobilien-losheim.de)