

# Ihr Wohntraum in Altenkessel – Ein,- bis Dreifamilienhaus mit Potenzial für bis zu 4 Wohneinheiten!

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
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 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	549.000 €



## Objektbeschreibung

Highlights im Überblick

- + Idyllische Wohnlage: Ruhige Nebenstraße
  - + Familiengerecht & großzügig: Viel Platz, durchdachter Grundriss und ein Garten für die ganze Familie
  - + Raumwunder mit 515 m<sup>2</sup> Wohn,- und Nutzfläche: Flexible Gestaltung – perfekt für Mehrgenerationenwohnen oder Homeoffice
  - + Optimale Investitionschance: Bereits vorgerüstete Leitungen und Anschlüsse ermöglichen die Aufteilung in bis zu 4 Wohneinheiten
  - + Komfort & Funktionalität: Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus
- Sie wünschen sich von Ihrem neuen Zuhause viel Platz, klare Strukturen, flexible Nutzungsmöglichkeiten – und das in ruhiger, familienfreundlicher Umgebung? Dann ist dieses Einfamilienhaus in Saarbrücken-Altenkessel genau das Richtige für Sie. Das massiv gebaute Haus wurde 1988 von einem Bauunternehmer für seine Familie geplant und errichtet. Die Architektur ist durchdacht, funktional und auf langfristige Nutzung ausgelegt. Über die Jahre wurde die Immobilie sehr gepflegt und ist baulich sowie allgemein in einem soliden Zustand.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	349,37 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	515,37 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.207 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Badezimmer	4
Größe Balkon/Terrasse	42,84 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1988
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2005



349,37 m<sup>2</sup> auf drei Etagen bietet das Haus nicht nur außergewöhnlich viel Raum, sondern auch hohe Flexibilität bei der Nutzung. Besonders hervorzuheben ist: Eine Teilung in bis zu 4 Wohneinheiten ist problemlos möglich, da Anschlüsse und Leitungen bereits vorgerüstet wurden. Dies macht das Objekt auch für Kapitalanleger oder Käufer mit Vermietungsabsicht hochinteressant.

Der Grundriss überzeugt durch eine klare, großzügige Struktur und viele helle Räume. Das ca. 1.207 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet zusätzlichen Raum für individuelle Gartengestaltung, Freizeit oder Spielmöglichkeiten für Kinder. Im Kellergeschoss befindet sich zudem ein Luftschutzraum, der als besondere bauliche Ausstattung zusätzliche Sicherheit bietet und vielseitig genutzt werden kann.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss:

- + Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- + Essbereich mit offenem Küchenkonzept
- + Nebenküche
- + Schlafzimmer
- + Ankleide
- + Großes Tageslichtbad
- + separates Gäste-WC

Obergeschoss:

- + Zwei großzügige Wohnbereiche
- + Zwei Schlafzimmer
- + Zwei Badezimmer
- + Zwei Balkone

Kellergeschoss (teils wohnlich ausgebaut):

- + Wohnbereich mit eigenem Zugang
- + Büro / Arbeitszimmer
- + Badezimmer
- + Küche / Waschküche
- + Heizungsraum
- + Luftschutzraum
- + Abstellräume

Diese Immobilie eignet sich ideal für große Familien, die viel Platz zum Leben, Arbeiten und Entfalten suchen – ob mit Kindern, mehreren Generationen oder Homeoffice-Wunsch.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
befeuern	Öl
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Auch für Kapitalanleger stellt das Objekt eine solide und zukunftssichere Investition dar.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	26.08.2035
Endenergiebedarf	172
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	27.08.2025
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Öl



## Lage

### Allgemein:

Altenkessel ist ein gewachsener und familienfreundlicher Stadtteil im Westen von Saarbrücken, der durch seine ruhige Wohnlage und gleichzeitig gute Anbindung überzeugt. Besonders die Lage in einer verkehrsarmen Nebenstraße mit Einbahnregelung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Berufstätige mit Wunsch nach einem entspannten Rückzugsort.

### Infrastruktur:

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut: Innerhalb weniger Minuten erreicht man mit dem Auto die Autobahnen A620 und A1, die eine schnelle Anbindung in Richtung Saarbrücken-Zentrum, Völklingen, Trier oder Luxemburg ermöglichen. Auch das öffentliche Verkehrsnetz ist gut strukturiert – mehrere Buslinien verbinden Altenkessel zuverlässig mit benachbarten Stadtteilen und der Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Banken sowie kleinere Dienstleister befinden sich direkt im Ort und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.



Kindergärten und eine Grundschule sind im Stadtteil vorhanden, weiterführende Schulen befinden sich im nahen Umfeld und sind mit dem Auto oder Bus zügig erreichbar. Auch das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche – etwa durch Sport- oder Musikvereine – stärkt das soziale Miteinander im Ort.

**Sport und Freizeit:**

Wer gerne in der Natur ist, findet in Altenkessel zahlreiche Spazier- und Radwege durch angrenzende Wälder und Grünflächen. Die Umgebung eignet sich hervorragend für sportliche Aktivitäten, ausgedehnte Spaziergänge oder entspannte Stunden im eigenen Garten. Sportanlagen, Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen runden das naturnahe Wohngefühl ab.

**Medizinische Versorgung:**

Auch die medizinische Versorgung ist gut aufgestellt: Haus- und Fachärzte, Apotheken und physiotherapeutische Praxen stehen im Stadtteil zur Verfügung. Das Klinikum Saarbrücken auf dem Winterberg – das größte Krankenhaus der Region – ist in etwa zehn Fahrminuten erreichbar und sichert eine umfassende Versorgung auch im Notfall.



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: 1988

Heizung: 2005 (Buderus Öl-Heizung + Brenner), 20.000 Liter Öl-Tank im Vorgarten, Fußbodenheizung komplett

Fenster: 1988 (Doppeltverglaste Holzfenster, aufgesetzte Sprossen, besondere Form, manuelle Rollläden)

Dach: 1988 (Dachschrägen sowie Dachboden gedämmt, Bieberschwanzendeckung)

Wasserleitungen: 1988

Sonstiges: Ca. vor 6 Jahren (neuer Anstrich innen und außen, zusätzlich neuer Vinylboden im Schlafzimmer) / Dämmziegel statt WDVS / Doppelgarage mit elektrischen Tor.



## Sonstiges



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



Balkon



Balkon



EG Küche



EG Küche



EG Küche



EG Küche



EG Nebenküche



EG Essbereich



EG Gäste-WC



EG Ankleide



EG Schlafzimmer



EG Schlafzimmer



EG Badezimmer



EG Badezimmer



Diele / Zugang zum Treppenhaus



Treppenhaus



OG Wohnbereich 1



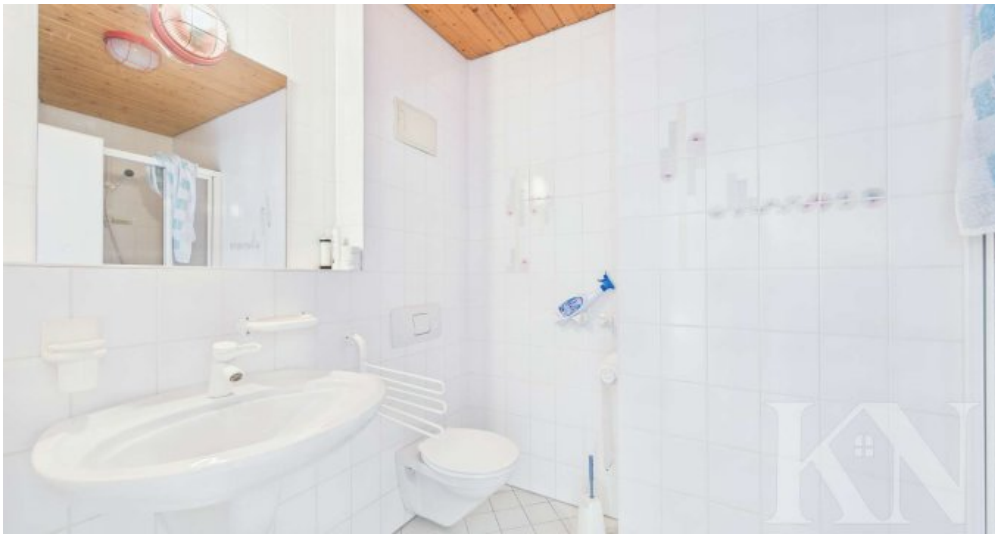
OG Wohnbereich 1



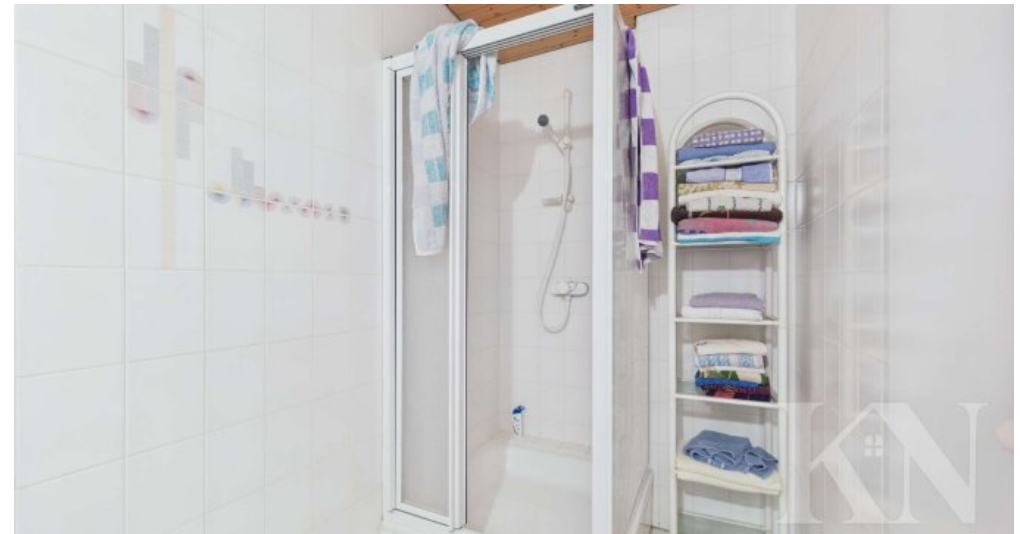
OG Wohnbereich 1



OG Zugang Balkon 1



OG Bad 1



OG Bad 1



OG Schlafzimmer 1



OG Schlafzimmer 1



OG Wohnbereich 2



OG Wohnb

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[pascal.naumann@kessel-naumann.de](mailto:pascal.naumann@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>