

## Freistehendes gepflegtes 2-3 FH mit Wintergarten, Garage, sofort verfügbar

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	469.000 €
Garagen	1



### Objektbeschreibung

In guter und ruhiger Lage in einer Seitenstraße (Sackgasse) zentral in Brebach-Fechingen gelegen, bietet dieses 2-3 Familienhaus, freistehend auf einem schönen Grundstück seinen neuen Eigentümern viele Optionen der zukünftigen Nutzung.

Das ursprünglich 1961 in massiver Bauweise errichtete Haus, war bisher immer im Eigentum der Erbauerfamilie, und wurde dementsprechend kontinuierlich gepflegt und renoviert.

Mit überschaubarem Modernisierungsaufwand bietet diese Immobilie den zukünftigen Bewohnern ein schönes Umfeld zum Leben und Arbeiten.

Denkbar ist natürlich auch die Nutzung als Anlageobjekt mit Vermietung der drei Einheiten oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Mehrgenerationenhaus für die große Familie.

Das Grundstück ist eben angelegt und toll aufgeteilt. Neben der Garage mit einer angebauten Werkstatt auf der Rückseite gibt es viel Platz für weitere Fahrzeuge in der eigenen Einfahrt. Der Garten ist ein kleiner Traum mit einem "Whirlpoolhaus" einer Hütte mit Grillplatz, angelegten Wegen und Beeten und vielem mehr.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	221 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	77 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	493 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1961
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	Sofort



Die Wohnung im OG verfügt ebenfalls über 3-ZKB und einen schönen ca. 14m<sup>2</sup> großen Balkon. Trotz der Schrägen ist auch das Dachgeschoss sehr gut nutzbar. Die ehemalige Küche wurde hier zugunsten eines großen Bades entfernt, dies kann aber bei Bedarf auch wieder zurückgebaut werden. Vor dem Gebäude wurde die Drainage und die äußere Abdichtung erneuert und damit zeigt sich auch der Kellerbereich nicht nur in trockenem Zustand, sondern auch praktisch ausgebaut mit Hobbyraum, Waschküche, Abstellbereichen und Haustechnik.

Bei einbem Verkauf wird das Haus leerstehend übergeben und ist damit sofort verfügbar ! Gerne stellen wir Ihnen diese wunderbare Immobilie mit all Ihren Optionen zu zukünftigen Nutzung bei einem persönlichen Termin vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

## Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja

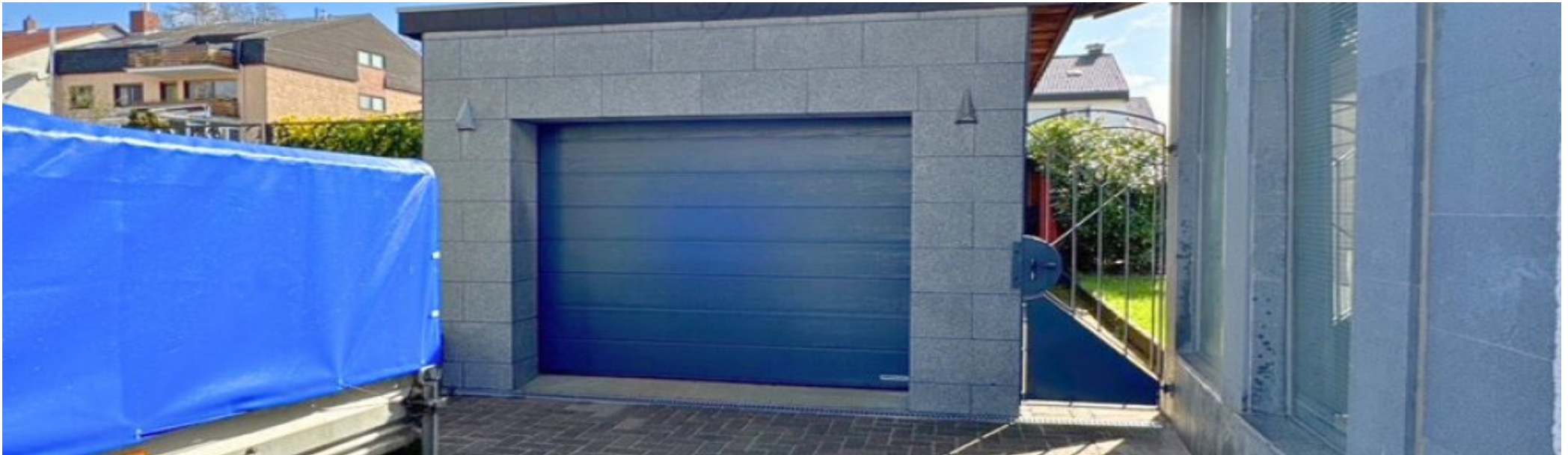


## Lage

Brebach-Fechingen, im Osten von Saarbrücken gelegen, zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus städtischer Nähe und naturnahem Wohnen aus. Der beliebte Stadtteil bietet eine sehr gute eine IUnfrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahn A6, der Bahnhof Brebach mit Anschluss an die Saarbahn und die schnelle Anbindung an die Flughafenstraße, sorgen für kurze Verbindungen in die Innenstadt und darüber hinaus.

Die Umgebung in der ruhigen verkehrsberuhigten Seitenstraße (Sackgasse) ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit viel Grün, was besonders Familien und Ruhesuchende anspricht. Gleichzeitig bietet die Nähe zu Saarbrücken vielfältige Freizeit- und Kulturangebote. Insgesamt bietet Brebach-Fechingen eine attraktive Lage für Eigennutzer und Kapitalanleger, die Wert auf ein attraktives und sicheres Umfeld legen..



## Ausstattung

2-3 Familienhaus mit folgender Aufteilung:

EG mit ca. 77m<sup>2</sup> plus ca. 15m<sup>2</sup> Wintergarten (nachträglich angebaut)

OG mit ca. 84m<sup>2</sup> (inkl. Balkon mit 7m<sup>2</sup> angerechnet)

DG mit ca. 45m<sup>2</sup> (Dachschrägenabzug bereits berücksichtigt)

Keller mit ca. 77m<sup>2</sup> Nutzfläche, ausgebaut mit Hobbyraum, Waschküche, etc.

Massivbauweise, freistehend

Gartenanlage mit Garage und Werkstatt (ehemalige Voliere)

"Whirlpoolhaus" und Grillhütte

Moderne Gasheizung aus 2019

Doppelt verglaste Kunststoffenster

Äußere Abdichtung und Drainage in 2024 erneuert

Sehr gepflegter Gesamtzustand

Bei Verkauf leerstehend und sofort verfügbar!.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
  - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
  - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
  - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





Whirlpool



Grillhütte



Hütte Innen



Kräutergarten



Hausrückseite



Hauseingangstür



Treppenhaus



Diele OG



Wohnzimmer OG



Kaminanschluss OG



Schlafzimmer OG



Essbereich OG



Küche OG



Balkon OG



Bad OG



Badewanne OG



Treppe zum DG



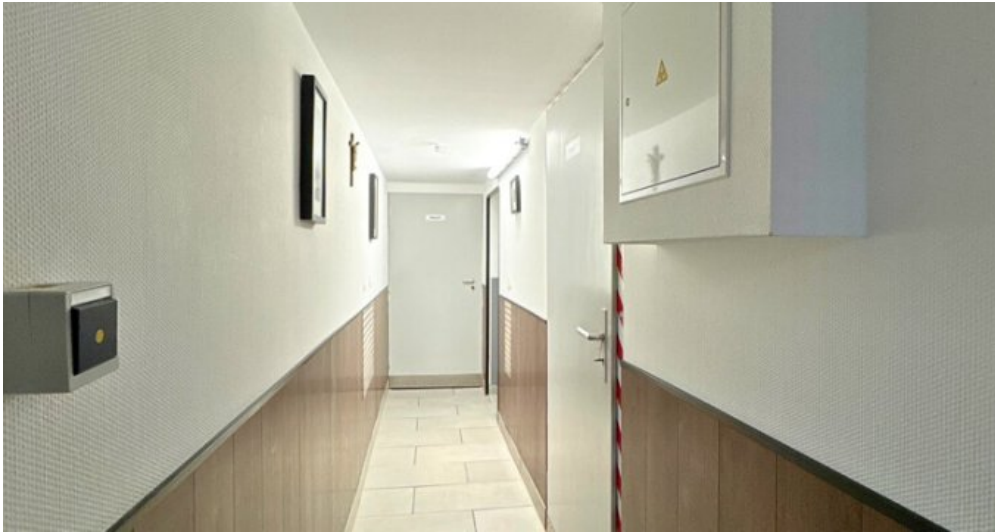
Bad DG



WC DG



Gaszähler UG



Flur UG



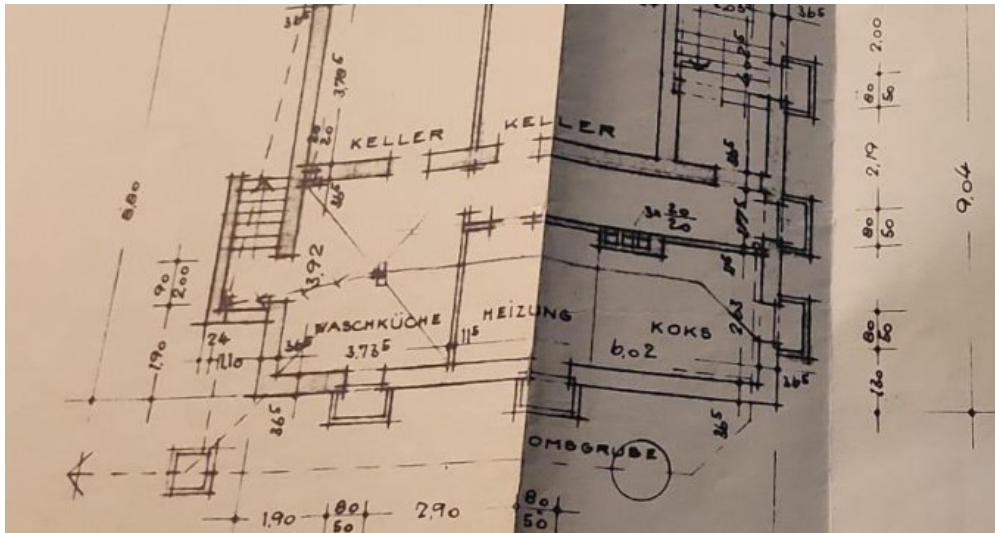
Haustechnik UG



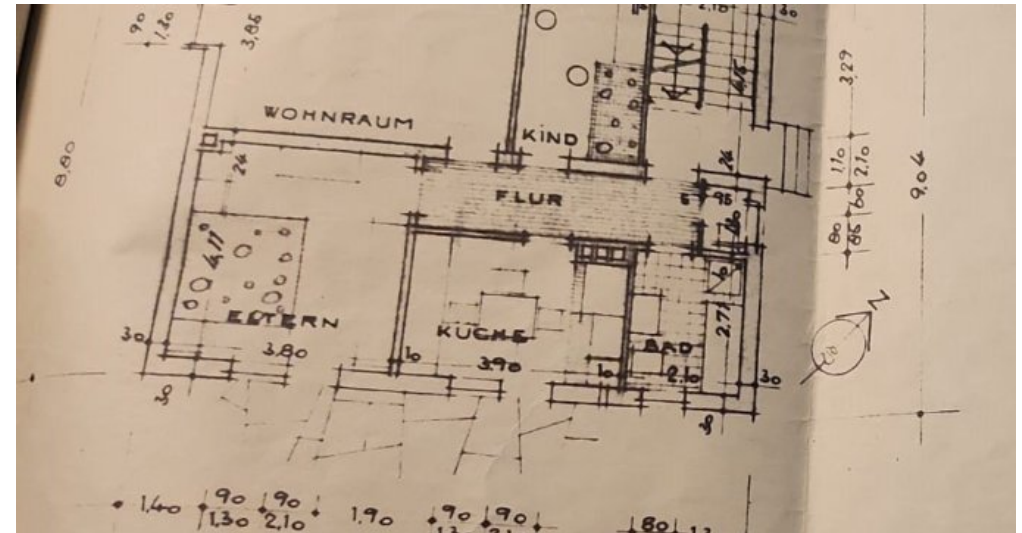
Waschküche UG



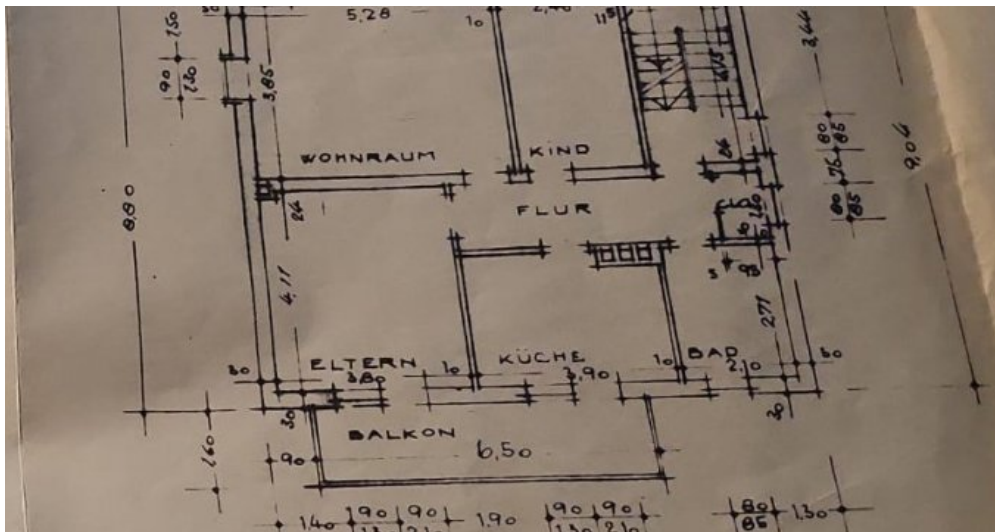
Waschmaschinenplatz UG



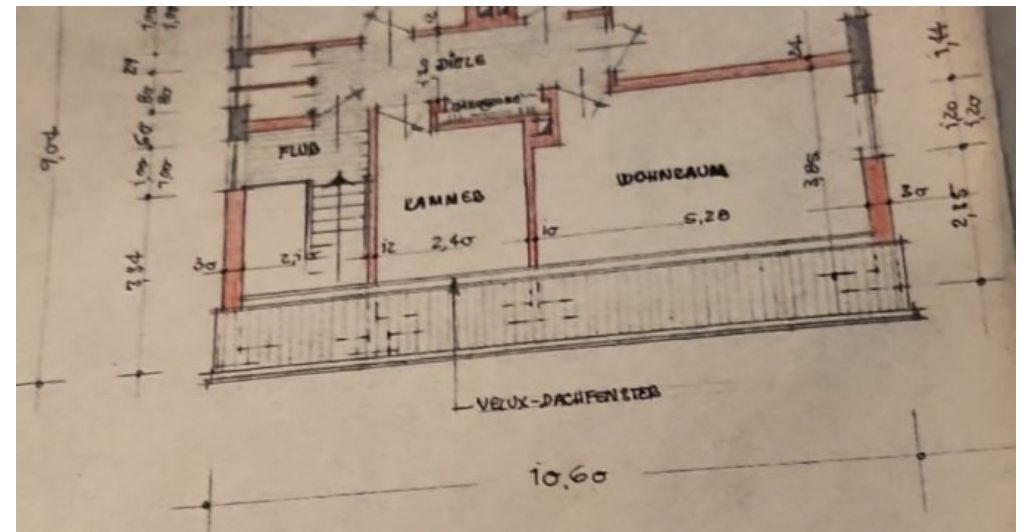
Grundriss Keller



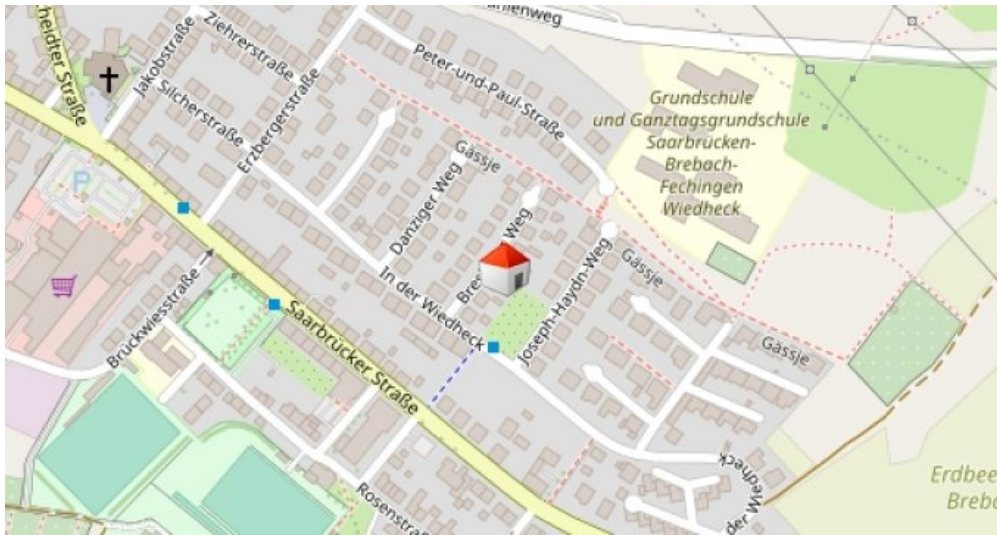
Grundriss EG (Wintergarten nachträglich angebaut)



Grundriss Obergeschoss mit Balkon



Grundriss DG mit alter Aufteilung



Lageplan MFH BLW 8

## Adresse

Breslauer Weg 8  
66130 Saarbrücken / Brebach

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681 - 855 486  
[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)  
<https://www.eichenlaub-dumont.de>