

## Gepflegtes, kernsaniertes, Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen - Terrasse - Balkon - Garage - großes Grundstück - Saarbrücken

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	365.000 €



## Objektbeschreibung

Vollständig kernsanierte 3-Familienhausstruktur (Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss) mit jeweils eigener Wohneinheit im Saarbrücker Stadtteil Dudweiler-Herrensohr.

Moderne Gas-Zentralheizung

Isolierte Fenster und Dämmung nach aktueller Standards

Balkone bzw. Loggien bei den Wohnungen (je nach Grundriss)

Neue Bäder und Küchen in allen Wohnungen

Leicht zugängliche Hausanschlüsse, separater Hausanschluss für jede Wohnung möglich

Abstellflächen im Kellerraum

Außenanlage gepflegt; Parkmöglichkeiten vorm Haus bzw. in unmittelbarer Nähe genügend Parkflächen.

Grundrisse/Hausflächeneinteilung optimiert für rentable Vermietung

Komplette energetische Sanierung und zeitgemäße Elektrik/Verkabelung in allen Etagen

Außenfassaden energetisch gedämmt,

/Internet-Anschlussoptionen vorhanden

Alle Wohnungen sind vermietet mit einer Jahresmieteinnahme von 23.100 €.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	173 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	20 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	751 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1950
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objekt ist vermietet	Ja



## Lage

Herrensohr (auch Kaltnaggisch genannt) ist ein Stadtteil von Saarbrücken im Bezirk Dudweiler. Nachbarn sind Dudweiler und Jägersfreude. Ab 1856 entstand hier planmäßig eine Bergmannskolonie auf einer ehemaligen Waldfläche. Das Gebiet liegt am rechten Ufer des Sulzbaches, eines Saar-Nebenflusses. Die Dorfgemeinschaft lebt durch zahlreiche Vereine und Einrichtungen: Sport-, Schützen-, Gesang- und Karnevalsvereine, gemischte Chöre, Posaunenchor, Ortsinteressen- und Fördervereine sowie soziale Vereine. Eine Kleinkunstabühne bietet kulturelle Impulse, und regelmäßig laden Festlichkeiten wie der Weihnachtsmarkt zu Begegnungen ein. Seit 40 Jahren trägt der Kaltnaggischer Adventskalender zudem Spenden für lokale soziale Einrichtungen zusammen..

## Ausstattung

heizungsart	Etagenheizung, Zentralheizung
befeuernung	Gas
Unterkellert	Ja



## Ausstattung

Objekt: 3-Familienhaus, massive Bauweise (KG, EG, OG, DG)  
Baujahr: ca. 1950; komplette energetische Renovierung von 1993 bis 2023  
Grundstück: 751 m<sup>2</sup>; großes Gartengrundstück mit Geräte- und Lagerschuppen  
Wohnfläche gesamt: ca. 173 m<sup>2</sup>  
Dach: Satteldach, 2003 aufgestockt und komplett erneuert; Ziegel, gedämmt  
Fenster: 2-fach Kunststofffenster; Erneuerungen 1979 und 2015  
Heizung: Gas-Therme (erneuert 2014)  
Fassade energetisch gedämmt  
Erdgeschoss: 1 Wohnung ca. 65,60 m<sup>2</sup>, 2023 komplett saniert  
Flur, Küche mit neuer EBK, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Terrasse, Garage  
Obergeschoss: 1 Wohnung ca. 65,70 m<sup>2</sup>, 2019 komplett saniert  
Flur mit hochwertiger EBK, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Balkon  
Dachgeschoss: 1 Wohnung ca. 41,70 m<sup>2</sup>, 2014–2015 komplett saniert  
Flur, Küche mit EBK, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad  
Allgemein: gepflegte Außenanlage; Parkmöglichkeiten vorm Haus, bzw. in unmittelbarer Nähe.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2027-12-19
Endenergiebedarf	152.70
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	GAS



## Sonstiges

Sie erwerben diese Haus für: 365.000,- Euro VB

Provision:

Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inklusiv ges. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Der IKC GmbH Makler erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

Neugierig? Für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten können, wenn uns der vollständige Name vorliegt und zwecks weiterer Kontaktaufnahme eine Rufnummer oder eine E-Mail- bzw. Postanschrift mitgeteilt wird. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und nur für diese Anfrage verwendet.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Sonstiges

Wir von IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH sind für unsere Kunden ständig auf der Suche nach geeigneten Immobilien.



Rufen Sie mich an - Ich bin nicht weiter entfernt als Ihr Telefon.



Rückansicht



Flur



Flur



EG Küche mit Essbereich



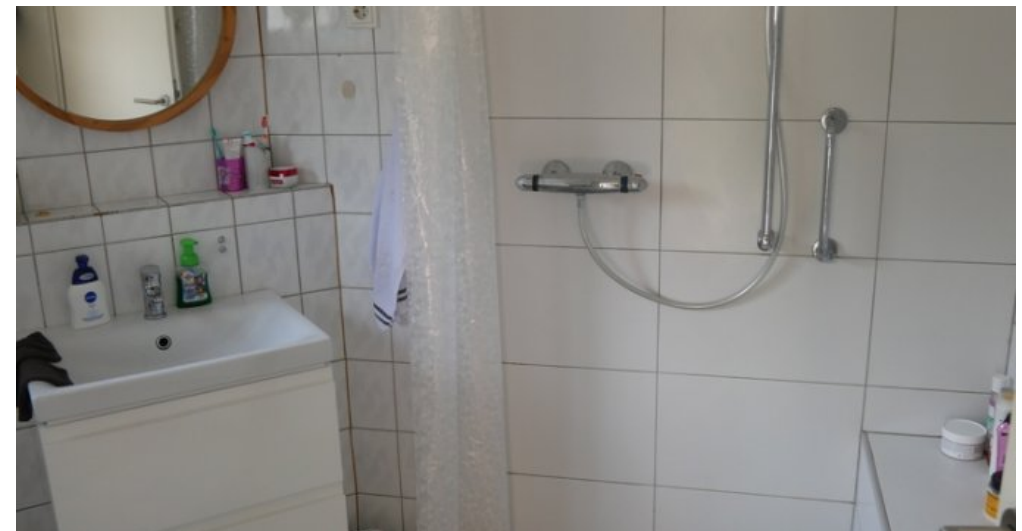
Wohnzimmer und offene Küche



EG Schlafzimmer



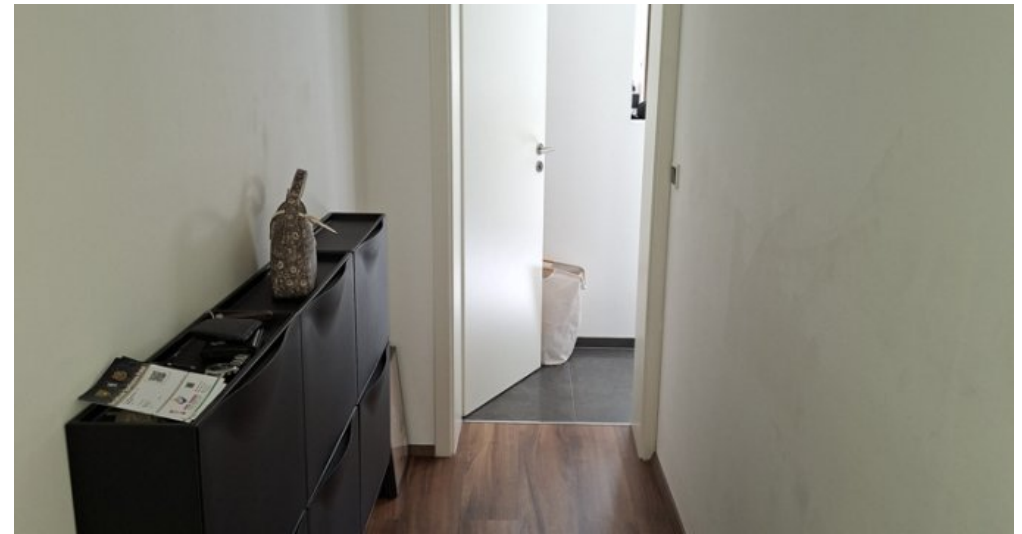
EG Kinderzimmer



EG Bad



Terrasse EG



OG Flur



OG Bad



OG Wohnzimmer



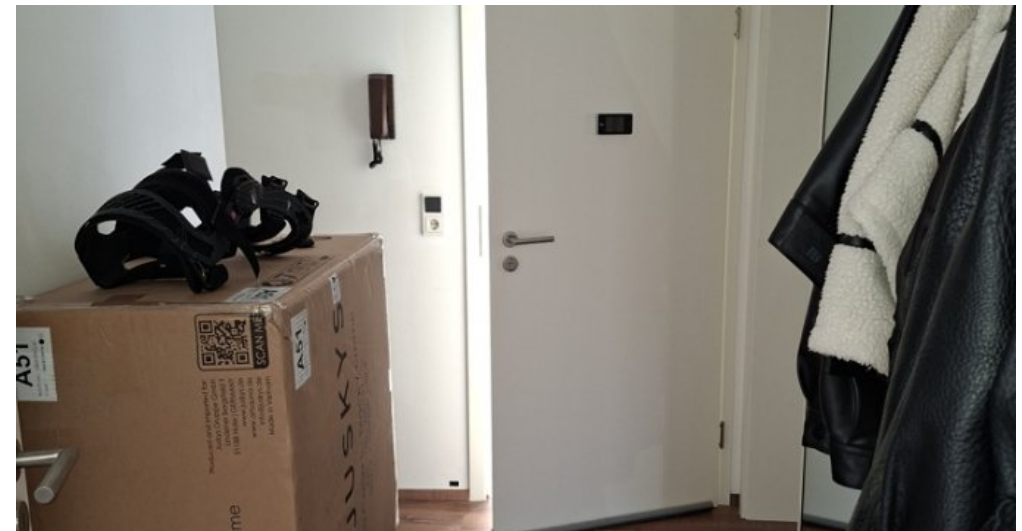
OG Küche und Essbereich



OG Schlafzimmer



OG Balkon



OG Flur



DG Flur



DG Wohnzimmer



DG Küche und Essecke



DG Schlafzimmer



DG Bad



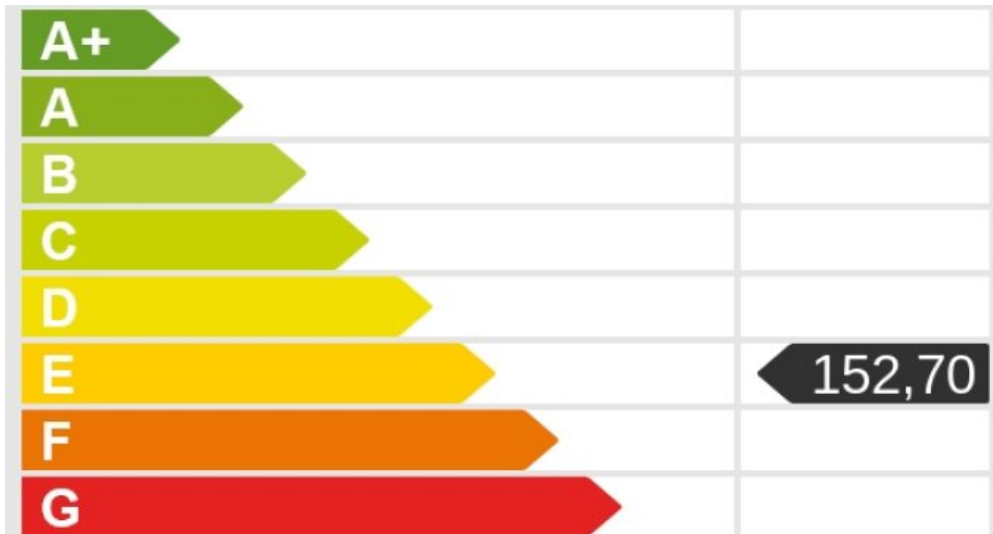
DG Bad



Heizungsanlage



Lageplan



Energieskala



Tragen Sie hier den Link ein, der aufgerufen werden soll.

## 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)