

## Teilsanierte Kapitalanlage zwei für eins im Herzen von Klarenthal

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inklusive Mehrwertsteuer
Kaufpreis	529.000 €



### Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit weiterem Hinterhaus in Saarbrücken / Klarenthal überzeugt durch seine attraktive Lage, die solide Bausubstanz und den sanierten Zustand. Das im Jahr 1900 errichtete Objekt zur Straße und 1990 errichtete Objekt dahinter erstreckt sich über drei Etagen/Hinterhaus 1 Etage und bietet auf einer Grundstücksgröße von ca. 695 m<sup>2</sup> viel Raum für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt 12 Zimmern, darunter 8 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, präsentiert sich die Immobilie als interessantes Angebot für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Vermieten. Die vorhandene Terrasse im Hinterhaus schafft zudem einen angenehmen Außenbereich, der den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Das Haus zur Straße ist unterkellert /Hinterhaus nicht und steht Ihnen ab sofort zur Verfügung. Durch die gelungene Verbindung aus historischem Baujahr und modernisiertem Zustand bietet dieses Mehrfamilienhaus eine attraktive Grundlage für eine langfristige Wertanlage in gefragter Wohnlage.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	355 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	70 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	695 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	8
Anzahl Badezimmer	4
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsanziert
Verfügbar ab	sofort
Objekt ist vermietet	Ja



## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Saarbrücken im Stadtteil Klarenthal, einer gewachsenen und zugleich naturnahen Wohnlage im Westen der Landeshauptstadt. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohnbebauung, guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Grün- und Naherholungsbereiche.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleister sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind im näheren Umfeld vorhanden und überwiegend schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass sowohl die Saarbrücker Innenstadt als auch weitere Stadtteile komfortabel erreicht werden können. Auch die überregionalen Verkehrsachsen sind in kurzer Distanz verfügbar, was den Standort für Berufspendler und Mieter gleichermaßen attraktiv macht.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre solide Wohnqualität, die praktische Erreichbarkeit wichtiger Ziele und die Nähe zur Natur – ein Standort mit nachhaltiger Vermietbarkeit in Saarbrücken-Klarenthal.

## Ausstattung

heizungsart	Etagenheizung
befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



## Ausstattung

- + Ausführung
- Massivhaus
- Vorderhaus 1900/90-2024 saniert mit Holzbalkendecken
- Hinterhaus 1990 Betondecke
- +Garage
- 2 1990 Hinterhaus (Umbau WE möglich) & 1 seitlich
- +Böden
- Fliesen, Laminat, Estrich
- +Heizung
- Gas Brennwert 2020 Hinterhaus
- Hängeheizkörper
- Vorderhaus 90er 3 Heizungen mit 3 Gaszählern
- +Bad
- Hinterhaus
- 90 er außer Dusche 2017
- Vorderhaus
- EG ca. 2024 Warmwasser über die Heizung
- OG ca. 2022 Durchlauferhitzer
- DG ca. 2005 Durchlauferhitzer 2025
- +Fenster
- Kunststoff 2 fach

EG ca. 2024 elektrisch  
DG ca. 2000 außer Dachfenster 2017  
OG ca. 2021 elektrisch  
Hinterhaus 90er manuell  
+Dach  
90er Hinterhaus gedämmt  
Vorderhaus 2017 komplett mit Gebälk 200mm Dämmung  
+Elektrik  
EG ca. 2024  
OG/DG 2006-2021 mit 3 Unterverteilungen  
Hinterhaus 1990  
+Leitungen Wasser/Heizung  
EG 2024 / OG ca. 2021 / DG teilweise- Steigleitung bis DG vorbereitet  
+Miete  
Hinterhaus 695€ mit Garage Juni 2023  
EG frei  
OG Familie  
DG 504€  
+sonstiges  
Vorderhaus Giebelseite Drainage mit Betonwanne, Keller Sand/Bruchstein, Treppe Holz(neue Stufen vorhanden), Giebelrecht Nachbar, Wasser-Strom-Gas getrennt, SAT + Kabel.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	GAS



## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten..



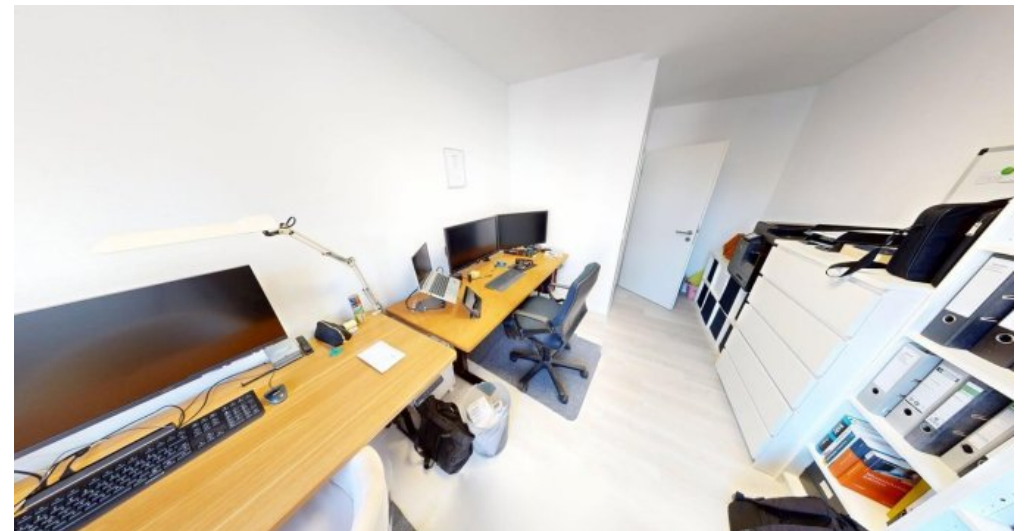
Schlafen EG



Bad EG



Hausflur



Büro OG



Küche OG



Bad OG



Wohnen DG



Eltern DG



Küche DG



Bad DG



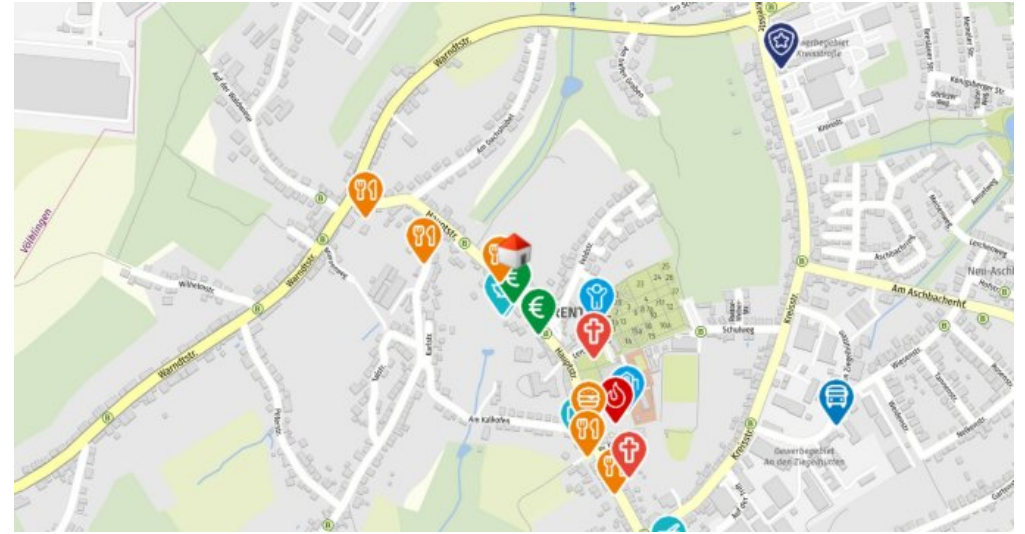
Wohn Esszimmer



Küche



Bad



Lage

## Anbieter

Innovativ Immobilien  
Marktstr., 24  
66346 Püttlingen

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06898-6958846  
06898-6958847  
[puettlingen@innovativ-immo.de](mailto:puettlingen@innovativ-immo.de)  
[www.innovativ-immo.de](http://www.innovativ-immo.de)