

## GELEGENHEIT! WOHNUNG ZUR SELBSTNUTZUNG + ATTRAKTIVE MIETEINNAHMEN AUS GEWERBEVERMIETUNG

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	384.800 €



## Objektbeschreibung

**SAARBURG: 1A-LAGE IN DER INNENSTADT!**

Dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus aus dem 19. Jahrhundert befindet sich in bester Innenstadtlage von Saarburg und bietet eine hervorragende Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Gebäude verfügt über eine moderne Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2012, die Dacheindeckung erfolgte in Naturschiefer im Jahr 2010.

**EIGENNUTZUNG 1. und 2. OBERGESCHOSS SOWIE DACHGESCHOSS - WIRD ZUM 31.01.2026 FREI !!**

Die bisher vermietete und nun frei werdende Wohnung mit ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss mit einem zusätzlichen Zimmer im Dachgeschoss. Sie verfügt insgesamt über 4 Zimmer, Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum, Gäste WC und bietet Zugang zu einer ruhig gelegenen Terrasse. Dort sitzt man mitten in der Stadt fast im Weinberg, an den das Objekt rückwärtig angrenzt – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Selbstverständlich kann auch diese Wohnung als Kapitalanlage genutzt und weiterhin vermietet werden.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	101 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	2
Anzahl Terrassen	1



Durch die zentrale Position in Saarburs Einkaufsstraße profitiert die Gewerbeinheit von den idealen Voraussetzungen: einer ausgezeichneten Sichtbarkeit, einer hohen Passanten-Frequenz und einer hervorragenden Erreichbarkeit.

Das Dachgeschoss ist bereits teilweise ausgebaut und mit zwei Gauben versehen.

Im Untergeschoss befindet sich ein baujahrestypischer, niedriger Gewölbekeller der zusätzliche Stauraummöglichkeiten bietet.

Aufteilung:

Kellergeschoss:

Gewölbekeller, Heizungsraum

Erdgeschoss Gewerbe:

Diele, Friseursalon, 2x WC, Abstellraum

1.Obergeschoss Wohnung:

Diele, Küche, Wohnzimmer, Lager Friseur

2.Obergeschoss Wohnung:

Diele, 2 Schlafzimmer - davon 1 Durchgangszimmer - , Badezimmer, Wäschekammer, Abstellraum für Gartensachen mit Zugang zur Terrasse

Dachgeschoss Wohnung:

1 Schlafzimmer, 2 Speicherräume.

## Ausstattung

Boden	Fliesen, Laminat, Dielen
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas



## Lage

Saarbürg bietet als Kleinstadt eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schule, Fachärzten und eigenem Krankenhaus und Bahnhof. Hier bestehen zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten mit attraktiven Ausflugszielen, einem Hallen- und einem Freibad.

19 km bis L-Wormeldange

21 km bis L-Remich

43 km bis L-Kirchberg

23 km bis D-Trier.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-11-05
Endenergiebedarf	298.03
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Primärenergieträger	GAS



## Ausstattung

Die Böden sind mit Dielen, Laminat und Fliesen belegt.  
Die Beheizung erfolgt durch eine Gas - Zentralheizung  
Besonderheiten der Immobilie:

- 1A-Lage in Saarburs Einkaufsstraße
- Erdgeschoss vermietet
- Wohnung im Ober- und Dachgeschoss wird zum 01.02.2026 frei
- laufend renoviert
- hinter dem Haus beginnen die Weinberge
- Schiefergedecktes Dach aus dem Jahr 2010
- Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2012.



## Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter [www.immobiliien-bart.de](http://www.immobiliien-bart.de) einsehen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen nach vorheriger Terminabsprache gerne zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten, wenn uns der vollständige Name, die Postanschrift und eine Rufnummer mitgeteilt wird. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und nur für diese Anfrage verwendet.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren?

Vereinbaren Sie mit uns einen Beratungstermin, natürlich kostenfrei und unverbindlich. Aus einem Pool von 100 Banken finden wir, auch für Sie, die passende Finanzierung! Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist verdient und fällig mit der notariellen Beurkundung.

Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter.

## Anbieter

Immobilien Bart GmbH  
Zur Moselbrücke 3a  
66706 Perl-Nennig

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06867 56 10 333

06866 910 10 24

[immo@immobilien-bart.de](mailto:immo@immobilien-bart.de)

<https://www.immobilien-bart.de/>