Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Einziehen & wohlfühlen: Sanierte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Brebach

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	129.000 €
Hausgeld	100 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
+ Sanierte Dachgeschosswohnung mit guter Ausstattung
+ Durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern
+ Fußbodenheizung in Küche und Bad für angenehme Wärme
+ Gartenmitbenutzung als attraktiver Ausgleich zum fehlenden Balkon
+ Eigener Kellerabschnitt für zusätzlichen Stauraum
+ Ruhige Seitenstraße in zentraler Lage von Saarbrücken-Brebach

Diese gepflegte Dachgeschoss-Eigentumswohnung befindet sich in einem ruhigen Seitenstraßenbereich von Saarbrücken-Brebach und überzeugt durch ihren sanierten Zustand, eine angenehme Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Mehrfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1940 errichtet und präsentiert sich heute in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand.
Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für unterschiedliche Lebensmodelle. Die Wohnung kann direkt bezogen werden, ohne dass kurzfristiger Renovierungsbedarf besteht – ein klarer Vorteil für Eigennutzer, die zeitnah einziehen möchten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	70 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Verfügbar ab	Sofort



Besonders positiv hervorzuheben ist, dass Gas, Wasser und Strom getrennt erfasst werden – jeder Eigentümer meldet seine Verträge selbst an. Dies sorgt für Transparenz und eine faire Kostenverteilung. Das Haus verfügt aktuell über keine Hausverwaltung, allerdings besteht unter den Eigentümern Einigkeit, künftig eine Verwaltung zu bestellen. Das Hausgeld ist gering.
Ein weiterer Pluspunkt ist die Gartenmitbenutzung, die zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft – ideal zum Entspannen, Spielen oder Verweilen im Grünen. Ein eigener Kellerbereich ergänzt das Platzangebot sinnvoll.
Aufteilung der Wohnfläche:
+ Wohnzimmer
+ Esszimmer
+ Küche
+ Schlafzimmer
+ Kinderzimmer / weiteres Zimmer (z. B. Büro oder Gästezimmer)
+ Badezimmer
+ Diele
Die Wohnung eignet sich besonders für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine gepflegte Eigentumswohnung in ruhiger, dennoch zentraler Lage von Saarbrücken suchen und Wert auf eine gute Raumaufteilung legen. Gerne stellen wir Ihnen diese Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung näher vor.

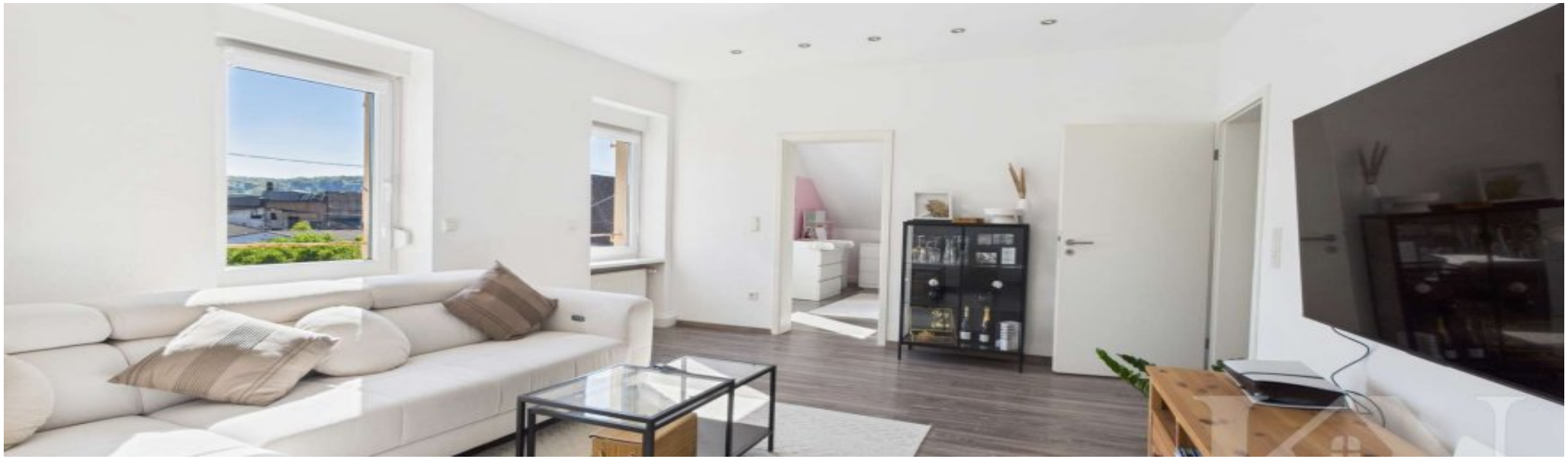
Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
befeuerung	Gas
Gartennutzung	Ja

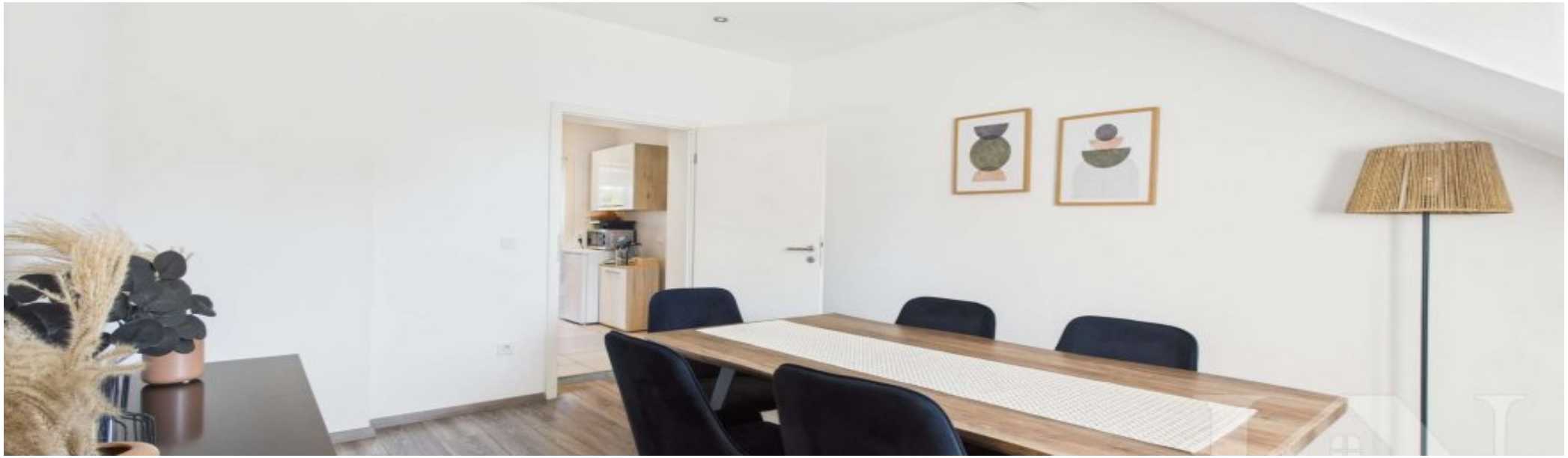


Lage

Die Wohnung befindet sich in Saarbrücken-Brebach, einem etablierten und gefragten Stadtteil der Landeshauptstadt. Brebach zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus ruhigen Wohnstraßen, gewachsener Infrastruktur und guter Anbindung an die Innenstadt aus. Die angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße, wodurch ein angenehmes Wohnumfeld gewährleistet ist.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind in Brebach und den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar. Auch Ärzte, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders alltagstauglich.
Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Bus- und Bahnverbindungen sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der Saarbrücker Innenstadt sowie weiterer Stadtteile. Mit dem Auto sind die wichtigsten Verkehrsachsen und Autobahnanschlüsse ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.
Brebach bietet zudem eine angenehme Nähe zu Grünflächen und Spazierwegen entlang der Saar, was den Stadtteil auch für Erholungssuchende attraktiv macht.



.



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: 4 Stromzähler getrennt, ca. 2016 Leitungen in den Wänden und Automaten erneuert.
Heizung: 2008, Gas-Heizung vorher Öl-Einzelöfen. Leitungen + Heizkörper erneuert.
Fenster: 2006, Doppeltverglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden, Vorrichtung für Elektrische Rollläden bereits gelegt.
Bad / Wasserleitungen: Badsanierung: 2016 vollständig erneuert mit Waschmaschinen-Anschluss in der Wohnung. Wasserleitungen Teilstrecke in der Wohnung erneuert.
Dach: Genaues Datum unklar. Dachschrägen in der Wohnung sind gedämmt. Dacheindeckung vermutlich 1980-1990.
Fußböden / Türen / Wände: 2016, Fußböden und Türen, Wände und Decken. Neuer Fußboden im Wohnzimmer 2021, Neu gestrichen 2021
Fassadendämmung: Fassade nicht gedämmt.



Sonstiges

.



Schlafzimmer



Küche



Küche



Eszimmer



Esszimmer



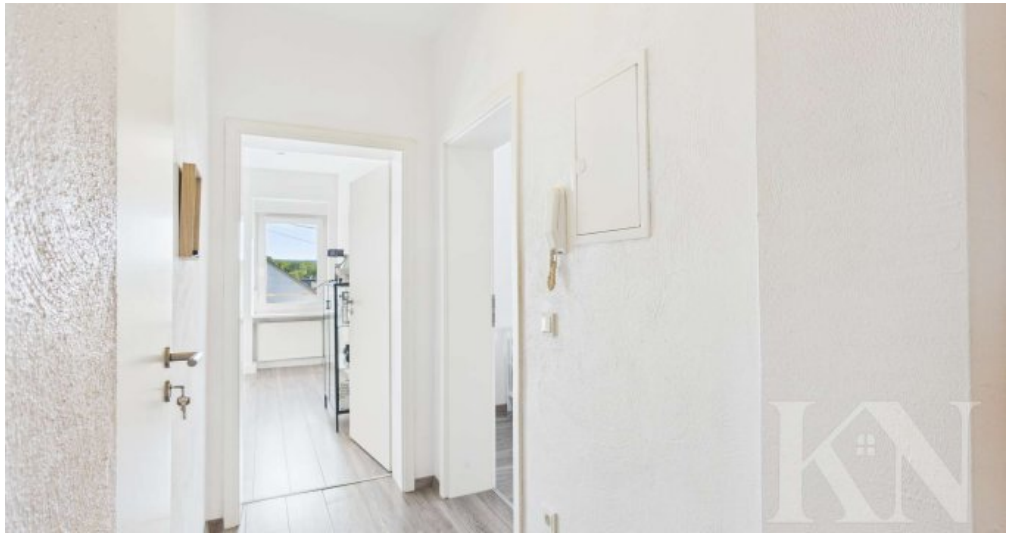
Bad



Bad



Bad



Flur Eingang



Kinderzimmer



Kinderzimmer Übergang Wohnzimmer



Flur Seitenansicht



Flur Eingang



Front Ansicht Haus



Garten



Rückansicht Haus

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale	068069140780
E-Mail	Martina.Rathje@kessel-naumann.de
Webseite	https://kessel-naumann.de