

Gut geschnittene 2-ZKB mit Balkon – zentrale Lage in Saarbrücken-Malstatt

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2.750 € zzgl. 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 2.750 € zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	69.000 €
Freiplätze	1



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick

- * Zentrale Lage mit schneller Anbindung an die Saarbrücker Innenstadt
- * Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 47,08 m² Wohnfläche
- * Balkon für zusätzliche Wohnqualität
- * Heizung bereits modernisiert
- * Kellerraum als praktische Abstellfläche

Diese ca. 47,08 m² große 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Saarbrücker Stadtteil Malstatt, einer urbanen Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur und kurzer Distanz zur Saarbrücker Innenstadt. Die Lage verbindet eine zentrale Erreichbarkeit mit einer gewachsenen Wohnstruktur und macht die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Singles besonders interessant.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und überzeugt durch einen funktionalen und gut nutzbaren Grundriss. Die Raumaufteilung ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich und schafft somit eine angenehme Wohnatmosphäre auf kompakter Fläche.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- * Diele / Eingangsbereich
- * Innenliegendes Badezimmer
- * Schlafzimmer
- * Wohnzimmer
- * Wohnküche mit Zugang zum Balkon

Der vorhandene Balkon sorgt für zusätzliche Wohnqualität und bietet einen angenehmen Außenbereich.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	47,08 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	4,45 m ²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	sofort



Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot sinnvoll ab.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die eine kompakte und gut vermietbare Einheit in stadtnaher Lage suchen. Durch die funktionale Aufteilung, den Balkon sowie die gute infrastrukturelle Anbindung stellt die Immobilie eine solide Grundlage für eine langfristig stabile Vermietung dar.

Ausstattung

Bad	Dusche
befeuern	Gas
Stellplatzart	Freiplatz



Lage

Allgemein:

Malstatt ist ein lebendiger und traditionsreicher Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Der Stadtteil liegt nördlich der Saar und gehört zum Bezirk Saarbrücken-Mitte. Malstatt verbindet urbanes Leben mit einer gewachsenen Nachbarschaftsstruktur und einer sehr guten innerstädtischen Lage. Historische Bausubstanz, moderne Wohngebäude sowie vielfältige Gewerbe- und Dienstleistungsangebote prägen das Stadtbild. Durch die Nähe zur Innenstadt und eine sehr gute Infrastruktur ist Malstatt sowohl für Familien als auch für Berufspendler und Kapitalanleger ein attraktiver Wohnstandort.

Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene Autobahn A620 ist die Saarbrücker Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Auch Städte wie Völklingen, Saarlouis und Neunkirchen sind schnell zu erreichen. Der Stadtteil ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: Mehrere Buslinien sowie der Bahnhof Bahnhof Saarbrücken-Burbach und weitere Haltepunkte im Umfeld gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	05.08.2030
Energieverbrauchskennwert	176kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	06.08.2020
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Gas



Bildung und Wirtschaft:

Malstatt bietet ein breites Angebot an Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem zahlreiche Bildungseinrichtungen der Landeshauptstadt. Die Nähe zur Saarbrücker Innenstadt sowie zu wichtigen Wirtschaftsstandorten macht den Stadtteil besonders attraktiv für Berufstätige. Viele mittelständische Unternehmen, Handwerksbetriebe und Dienstleister sind hier ansässig oder schnell erreichbar. Darüber hinaus profitiert Malstatt von der wirtschaftlichen Stärke der Region Saar-Lor-Lux.

Sport und Freizeit:

Der Stadtteil bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Grünflächen entlang der Saar, Sportvereine sowie verschiedene Freizeitangebote ermöglichen aktive Erholung direkt vor der Haustür. Auch kulturelle Veranstaltungen und Stadtteilster tragen zu einem lebendigen Gemeinschaftsleben bei. Die nahegelegene Saarpromenade sowie Parks und Spazierwege laden zu Spaziergängen, Radfahren oder sportlichen Aktivitäten ein.



In Malstatt und den angrenzenden Stadtteilen finden sich zahlreiche Haus- und Facharztpraxen sowie Apotheken. Darüber hinaus befinden sich mehrere Kliniken und medizinische Zentren in der nahegelegenen Saarbrücker Innenstadt, die in wenigen Minuten erreichbar sind..



Ausstattung

Elektrik: Unterverteilung ca. aus den 80iger Jahren, Leitungen unbekannt

Heizung: Gas-Zentralheizung, ca. 2023 eingebaut

Fenster: 1 Fenster zum Balkon hin 2018, ansonsten Holzfenster aus dem Baujahr mit Verglasung aus ca. den 80iger Jahren

Bäder: Ca. 80-90iger Jahre

Dach: Baujahr

Wasserleitungen: Unbekannt

Sonstiges: Teilweise wegen eines Wasserschadens renoviert 2022.



Sonstiges



Diele



Treppenhaus



Balkon



Front

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

068069140780

E-Mail

johanna.naumann@kessel-naumann.de

Webseite

<https://kessel-naumann.de>