

## SAARBURG: WOHN-/ UND GESCHÄFTSHAUS IN TOP LAGE

### 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 stabilem Mietertrag und attraktivem Entwicklungspotenzial.

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

Das Erdgeschoss ist langjährig an einen Friseursalon vermietet, die Vermietung bleibt bestehen. Die moderne Ausstattung sowie die gut sichtbare Schaufensterfront in einer belebten Straße sorgen für eine hohe Kundenfrequenz.

Die darüberliegende, bisher ebenfalls vermietete 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 über 4 Zimmer, Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum, Gäste WC und bietet Zugang zu einer ruhigen Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

## Angaben zur Immobilie

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Wohnfläche           | 101 m²   |
| Nutzfläche           | 129 m²   |
| Grundstücksfläche    | 122 m²   |
| Anzahl Zimmer        | 4        |
| Anzahl Schlafzimmer  | 3        |
| Anzahl Badezimmer    | 1        |
| Anzahl separate WCs  | 2        |
| Anzahl Terrassen     | 1        |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |



01.2026 FREI !!!

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:

Diele, Friseursalon, Gäste WC, Abstellraum

1.Obergeschoss:

Diele, Küche, Wohnzimmer, Lager Friseur

2.Obergeschoss:

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

Dachgeschoss:

1 Schlafzimmer, 2 Speicherräume.

## Ausstattung

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Boden        | Fliesen, Laminat, Dielen |
| heizungsart  | Zentralheizung           |
| befeuerung   | Gas                      |
| Unterkellert | Ja                       |



## 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<br>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 an einen langjährig guten Mieter
- Wohnung im Ober- und Dachgeschoss wird zum 01.02.2026 frei
- laufend renoviert
- 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.







Wohnung - Wohnzimmer



Wohnung - Küche



Wohnung - Schlafzimmer mit separater Ankleide



Wohnung - Ankleide



Wohnung - Schlafzimmer



Wohnung - weiteres Schlafzimmer



Wohnung - Tageslichtbad



## 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/>