Wohnen + Arbeiten, luxuriös saniert auf über 324m² Gesamtfläche

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	649.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Hochwertig und energieeffizient saniert, mit Photovoltaikanlage und Luft-/Wärmepumpe, bietet diese Immobilie in zentraler Lage von Fechingen viel Raum für eine Familie und auch die ideale Kombination von Wohnen und Arbeiten.
Ein eigener Eingang im Erdgeschoss erschließt direkt ein Büro. Über den Flur gelangt man direkt in die Diele des Wohnteils im EG, der natürlich auch einen separaten Eingang hat. Sehr praktisch sind auch die direkt davor liegenden überdachten Stellplätze für 2 PKW.
Im Erdgeschoss befindet sich außerdem auch ein Duschbad, der Raum für die Haustechnik, ein Vorratsraum der auch ideal als Weinkeller geeignet ist und ein weiterer Bereich, der aktuell als Fitnessstudio genutzt wird.
Die gesamte Großzügigkeit des Hauses eröffnet sich dann im Obergeschoss auf der hellen und offenen Wohnebene.
Neben dem Hauswirtschaftsraum mit vom Schreiner gefertigten Einbaumöbel befindet sich hier die luxuriöse EBK mit Kochinsel, der Wohn- und Essbereich im Wintergarten und ein separates Gästezimmer.

Angaben zur Immobilie

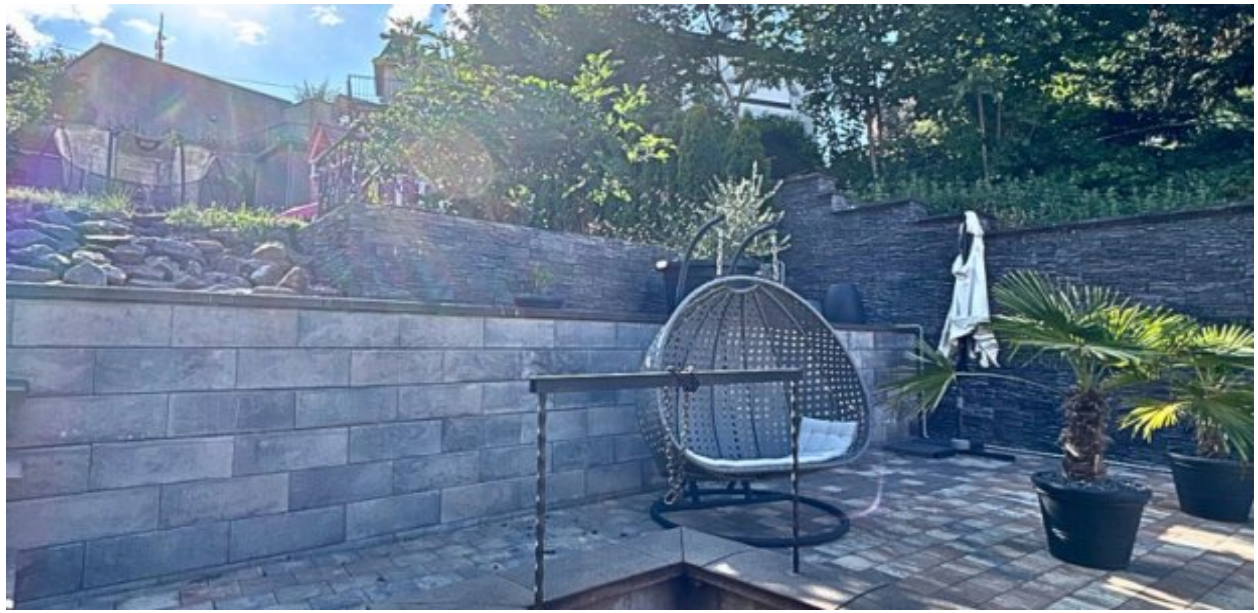
Wohnfläche	243 m²
Nutzfläche	81 m²
Grundstücksfläche	540 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1950
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Verfügbar ab	Sofort
Gewerbliche Nutzung	Ja



Ein Traum um mit Freunden und Familie auch den Außenbereich ganzjährig z.B. mit dem Grillplatz und der überdachten Terrasse nutzen zu können.
Im Dachgeschoss befindet sich das Elternschlafzimmer mit Balkon, Kinderzimmer mit kleiner Ankleide, ein großes Vollbad auch mit Ausgang zum Balkon und ein Abstellraum.
Gerne gehen wir im persönlichen Dialog noch einmal detaillierter auf alle Möglichkeiten ein, die sich Ihnen mit dem Kauf dieser attraktiven Immobilie bieten. Wir zeigen Ihnen das Objekt auch gerne in einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.
Das Haus ist noch von den Eigentümern bewohnt, aber nach Absprache bei einem Verkauf flexibel verfügbar.
Bitte senden Sie uns dazu Ihre vollständigen Kontaktdaten inkl. Anschrift und Telefonnummer.
Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	teils



Lage

Brebach-Fechingen, im Osten von Saarbrücken gelegen, zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus städtischer Nähe und naturnahem Wohnen aus. Der beliebte Stadtteil bietet eine sehr gute eine IUnfrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken.
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahn A6, der Bahnhof Brebach mit Anschluss an die Saarbahn und die unmittelbare Anbindung an die Flughafenstraße, sorgen für schnelle Verbindungen in die Innenstadt und darüber hinaus.
Die Umgebung in der ruhigen verkehrsberuhigten Seitenstraße ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit viel Grün, was besonders Familien und Ruhesuchende anspricht. Gleichzeitig bietet die Nähe zu Saarbrücken vielfältige Freizeit- und Kulturangebote. Insgesamt bietet Brebach-Fechingen eine attraktive Lage für Eigennutzer und Kapitalanleger, die Wert auf ein attraktives und sicheres Umfeld legen..



Ausstattung

Luxuriös saniert
Kombination aus Wohnen und Arbeiten mit:
Büro im EG mit eigenem Eingang
Davorliegend überdachter Stellplatz für 2 PKW
Wohnen auf 2 Etagen in OG und DG
Direkter Ausgang zur Gartenanlage über die Wohnebene
Terrassenförmig angelegt mit Spielbereich für die Kinder
Gartenhaus, Grillplatz und überdachter Terrasse
Highlights:
Hochwertige Einbauküche
2 Bäder im EG und im DG
Fitnessraum
Balkon und Terrasse
Wintergarten
Photovoltaikanlage
Gartenanlage terrassenförmig angelegt
Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken
3-fach verglaste Fenster
Feinsteinfliesen und Parkett
Klimaanlage im Schlafzimmer
Effiziente Luft- / Wärmepumpe aus 2025

Hybrid-Lösung mit Gasbrenner aus 2010
Kellerraum mit dezentraler Belüftung.



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.
Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Hinweis zum Energieausweis:
Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.
Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsauschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.
Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)
• Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.
• Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
• Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
• Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
• Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.



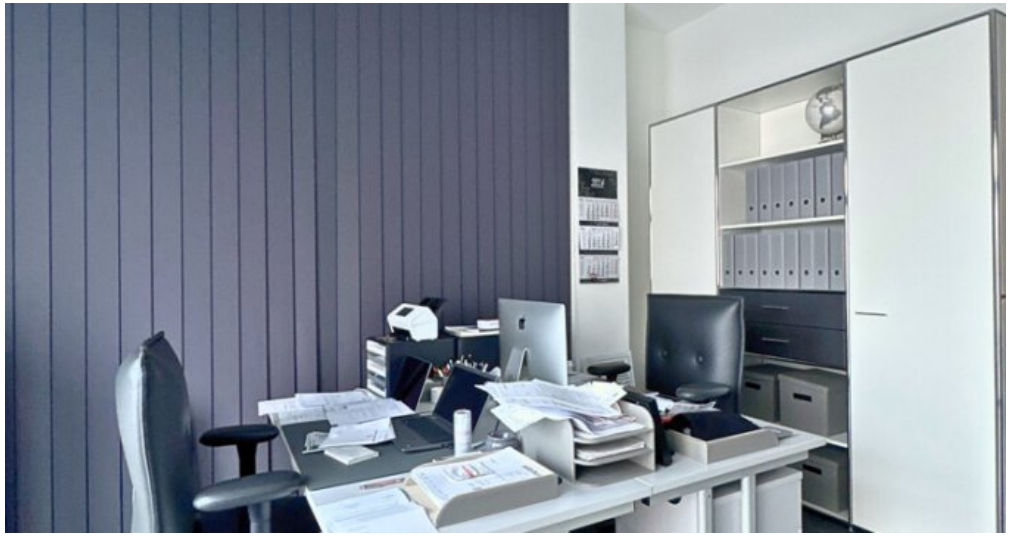
.



Frontansicht



Separater Büroeingang



Büro EG



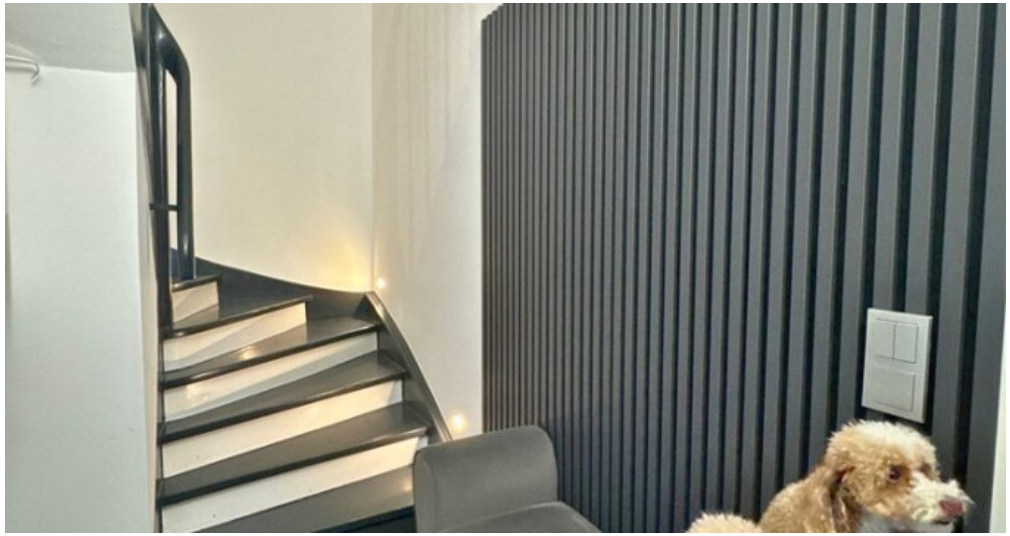
Büro EG



Bad EG



Dusche EG



Diele EG & Treppe zum OG



Wohnzimmer OG



Esszimmer OG



Küche OG



Kochinsel



Blick zum Wintergarten



Hauswirtschaftsraum OG



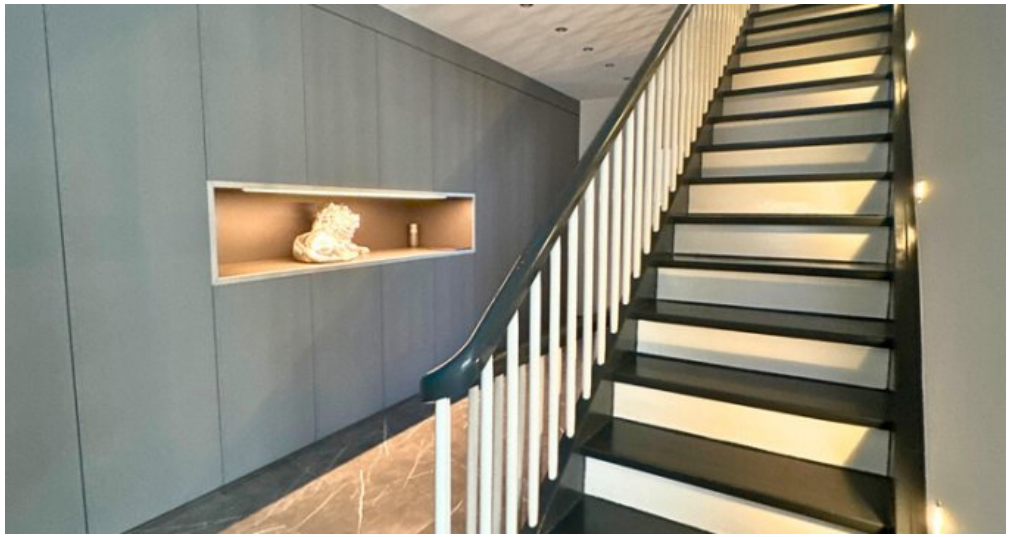
Überdachter Terrasse



Gästezimmer OG



Gästezimmer OG



Treppe zum DG



Elternzimmer DG



Kinderzimmer DG



Wanne & 2 Waschbecken DG



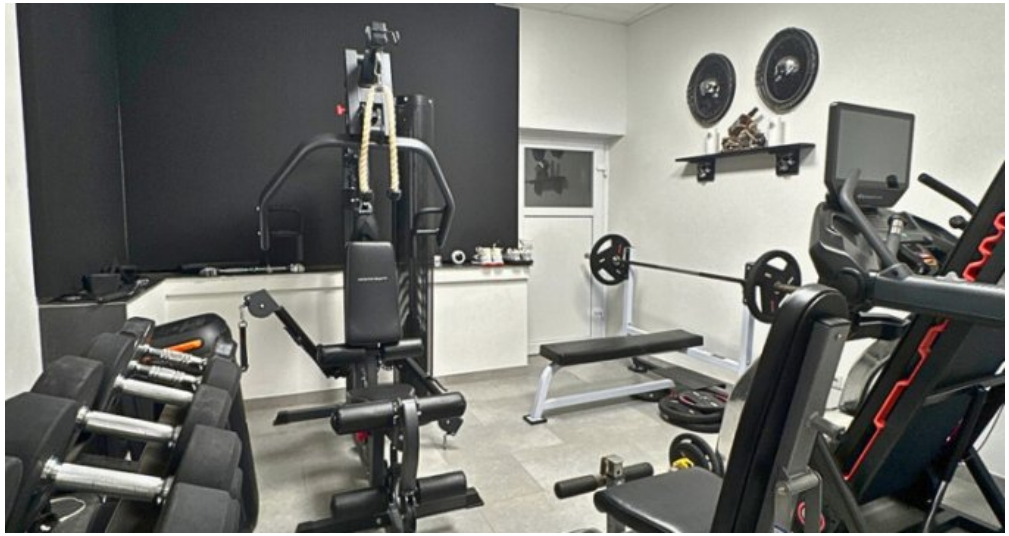
Dusche & Zugang zum Balkon



Überdachter Balkon DG



Balkonaussicht DG



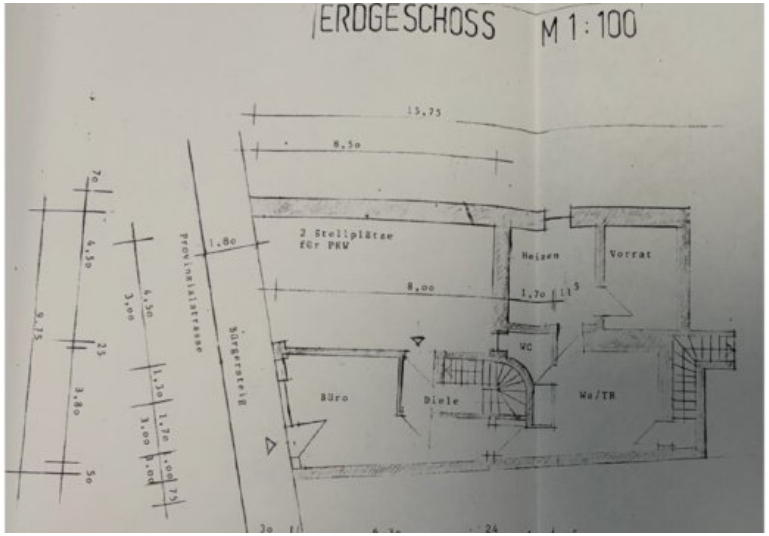
Fitnessraum EG



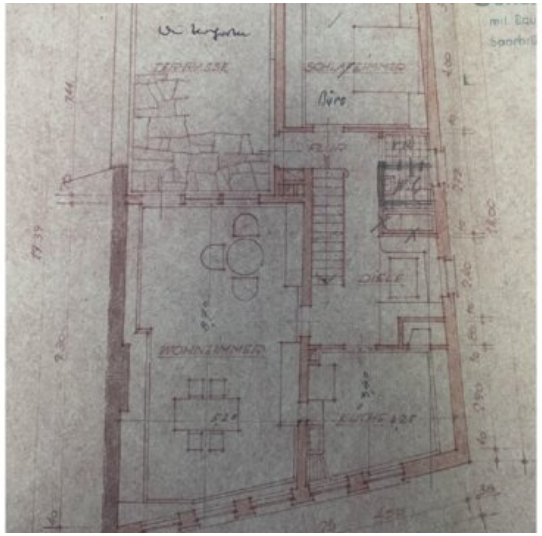
Grundstücksgröße



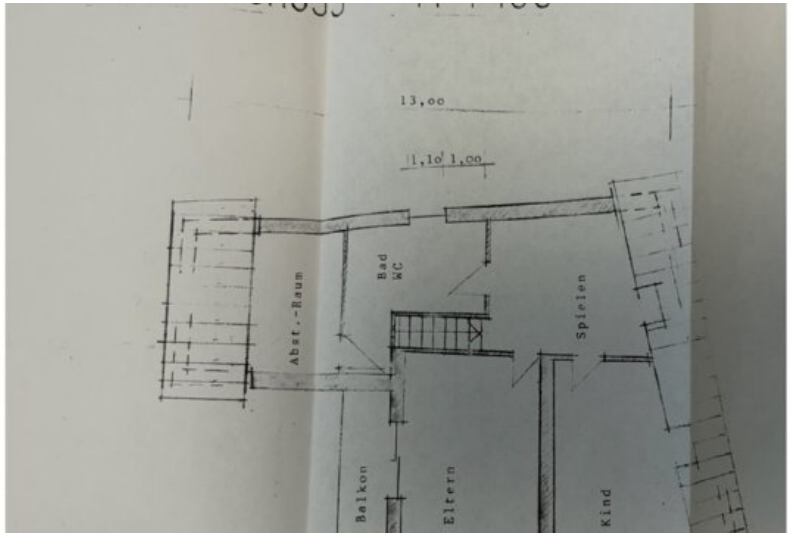
Luftbild



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale	0681 - 855 486
E-Mail	info@eichenlaub-dumont.de
Webseite	https://www.eichenlaub-dumont.de