

# Freistehendes Mehrfamilienhaus auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> Grundstück in Saarbrücken-Klarenthal

## Preise & Kosten

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Käufer-Provision | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Käufercourtage   | 2,85% 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 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. |
| Kaufpreis        | 365.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



## Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Freistehendes Mehrfamilienhaus auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> Grundstück
- Drei abgeschlossene Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen
- Vollvermietet mit 16.200 € Jahresnettokaltmiete
- Attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial
- Zwei Garagen & drei Außenstellplätze

Objektbeschreibung:

Sind Sie auf der Suche nach einer gepflegten Kapitalanlage mit großzügigem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten? Dann könnte dieses freistehende Mehrfamilienhaus in Saarbrücken-Klarenthal genau das Richtige für Sie sein.

Das ursprünglich im Jahr 1955 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 191,04 m<sup>2</sup>. Die Immobilie umfasst insgesamt drei abgeschlossene Wohneinheiten, die derzeit vollständig vermietet sind und somit sofortige Mieteinnahmen ermöglichen. Der gepflegte Gesamtzustand ist das Ergebnis stetiger Investitionen der Eigentümer und bildet eine solide Grundlage für eine langfristig wertbeständige Kapitalanlage.

## Angaben zur Immobilie

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Wohnfläche            | 191,04 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche     | 1.500 m <sup>2</sup>  |
| Anzahl Zimmer         | 7                     |
| Größe Balkon/Terrasse | 57,34 m <sup>2</sup>  |
| Anzahl Balkone        | 1                     |
| Baujahr               | 1955                  |
| Zustand des Objektes  | Gepflegt              |



200,00 € und stellt damit eine attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial dar. Gleichzeitig eröffnet die durchdachte Aufteilung interessante Perspektiven für eine spätere Eigennutzung, beispielsweise als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Die Wohnflächen verteilen sich wie folgt:

Erdgeschoss: ca. 75,99 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Schlafzimmer, Wohnzimmer, großzügiger Wohnküche, Badezimmer sowie einer großen Terrasse.

Obergeschoss: ca. 66,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, separater Küche, Badezimmer und Balkon.

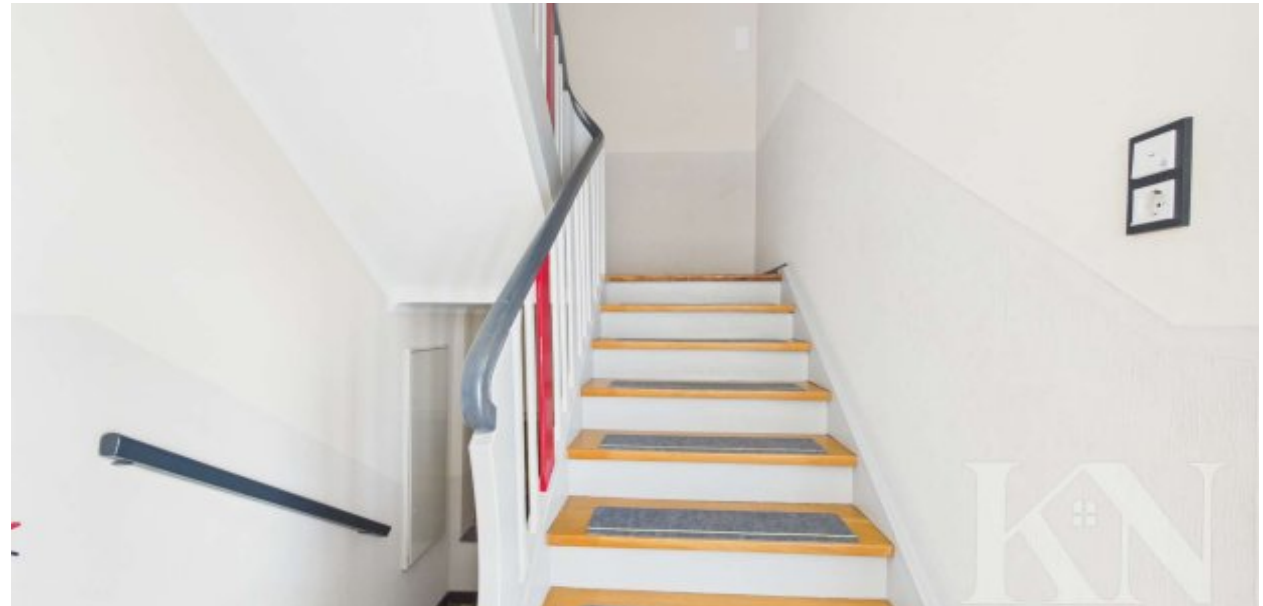
Dachgeschoss: ca. 48,22 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Wohnzimmer inklusive Kaminofen, Schlafzimmer, Küche und Badezimmer.

Ergänzt werden die Wohnungen durch ein großzügiges Kellergeschoss mit mehreren Kellerräumen, einer gemeinschaftlichen Waschküche, einem separaten WC sowie einem Heizungsraum und bietet damit praktische Nutzflächen für die Bewohner.

Ein besonderes Highlight ist das außergewöhnlich großzügige Grundstück mit ca.

## Ausstattung

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bad           | Wanne             |
| Küche         | Einbauküche       |
| befuerung     | Gas               |
| Stellplatzart | Garage, Freiplatz |
| Gartennutzung | Ja                |
| Unterkellert  | Ja                |



500 m<sup>2</sup> Fläche. Hinter dem Haus erstreckt sich ein weitläufiger Garten mit altem Baumbestand und freiem Blick ins Grüne. Die naturnahe Umgebung verleiht der Immobilie einen besonderen Charakter und sorgt für ein Wohnumfeld, das bei Mehrfamilienhäusern nur selten zu finden ist.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen – eine massiv errichtete Garage sowie eine Fertiggarage – und drei Außenstellplätze direkt vor dem Haus.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Brennwertheizung mit solarthermischer Unterstützung. Die zentrale Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Pufferspeicher. Dank einer witterungsgeführten Regelung sowie getrennten Heizkreisen für Erd-, Ober- und Dachgeschoss präsentiert sich die Heiztechnik effizient und zeitgemäß.

Ob als langfristige Kapitalanlage oder mit Blick auf eine spätere Eigennutzung – dieses freistehende Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, den gepflegten Zustand und das außergewöhnlich große Grundstück.

## Energieausweis

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart             | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art     | Bedarf                           |
| Gültig bis             | 09.04.2034                       |
| Endenergiebedarf       | 243.47                           |
| Erstellungsdatum       | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Ausstelldatum          | 10.04.2024                       |
| Energieeffizienzklasse | G                                |
| Primärenergieträger    | Gas                              |



## Lage

Die Immobilie befindet sich in Saarbrücken-Klarenthal, einem beliebten Stadtteil im Westen der saarländischen Landeshauptstadt. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre angenehme Ruhe, eine gewachsene Nachbarschaft und eine gute Infrastruktur aus und bietet ideale Voraussetzungen für eine dauerhaft hohe Wohnqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Banken befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Kindergärten, Schulen und verschiedene Freizeiteinrichtungen liegen ebenfalls in kurzer Entfernung und machen den Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Bundesautobahnen ermöglicht kurze Wege in die Saarbrücker Innenstadt, nach Völklingen und in die umliegenden Gemeinden. Auch die französische Grenze ist nur wenige Fahrminuten entfernt und erweitert die Möglichkeiten für Beruf und Freizeit.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, einer guten Infrastruktur und dem naturnahen Umfeld macht Saarbrücken-Klarenthal zu einem dauerhaft gefragten Wohnstandort.





## 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: 2011–2019

Erdgeschoss: 2016/2017 inkl. Leitungen

Obergeschoss: 2019 inkl. Leitungen

Dachgeschoss: 2016 inkl. Leitungen

Heizung: Gastherme aus 2009 mit solarthermischer Unterstützung.

Fenster: Größtenteils 2-fach verglaste Kunststofffenster aus den 1980er Jahren.

Erdgeschoss: Straßenseite 2011, Küche 2019

Obergeschoss: Straßenseite 2011, Balkon/Küche 2025

Dachgeschoss: Fenster aus den 1980er Jahren (einschließlich Flur und Badezimmer)

Dach: 2009 inkl. Dachbodendämmung.

Wasserleitungen / Bäder: Bäder aus den 1980er Jahren.

Malerarbeiten / Innenausbau / Außenanlage: Drainage inkl. Parkplätze vor dem Haus ca. 2024

Drainage hinter dem Haus aus den 1980er Jahren, Fassade ca. 2009 neu gestrichen, Flur 2021 gestrichen, neue Schalter im Flur ca.



2016, Innentüren ca. 2016, Wände neu verputzt und gestrichen ca. 2016  
Obergeschoss: Vinylboden im Esszimmer ca. 2019, Heizkörper ca. 2019, Balkon ca. 2015/2016  
Unterverteilung inkl. Leitungen ca. 2019, Innentüren ca. 2019, Wände neu verputzt und gestrichen ca. 2019, Klingelanlage und Haustür ca. 2019.



## Sonstiges



Küche EG



Küche EG



Küche EG



Terrasse EG



Terrasse EG



Terrasse EG



Schlafzimmer OG



Wohnzimmer OG



Badezimmer OG



Flur OG



Küche OG



Esszimmer OG



Balkon OG



Wohnzimmer DG



Küche DG



Küche DG



Wohnzimmer DG



Badezimmer DG



Badezimmer DG



Rückansicht



Rückansicht



Grundstück



Grundstück



Vorderansicht



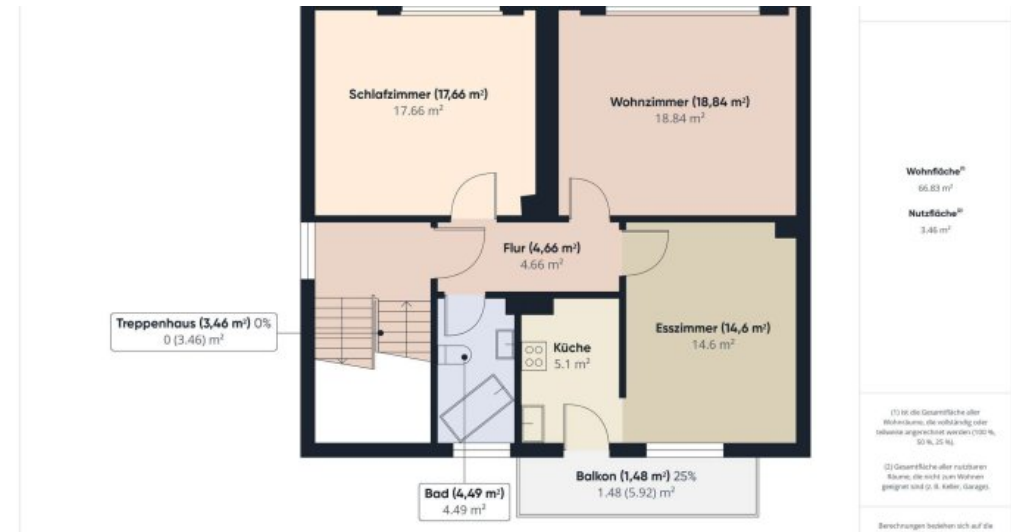
Vorderansicht



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[chiara.furnari@kessel-naumann.de](mailto:chiara.furnari@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>