Großzügiges Ein- bis Zweifamilienhaus in Saarbrücker Top-Lage

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	525.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
- Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit ca. 195,14 m² Wohnfläche
- Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse in Saarbrücken
- Ca. 725 m² großes Grundstück mit Garten (Südwestlage) und Außenbereichen
- Vielseitig nutzbar – Familie, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten
- Sehr gepflegter Allgemeinzustand und Dacherneuerung Anfang der 2000er Jahre

Objektbeschreibung:
Sie suchen ein großzügiges Zuhause in ruhiger Saarbrücker Lage, das viel Platz für die Familie und gleichzeitig unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bietet? Dieses freistehende Ein- bis Zweifamilienhaus überzeugt mit ca. 195,14 m² Wohnfläche, einem ca. 725 m² großen Grundstück und einer vielseitigen Aufteilung über mehrere Ebenen.
Das im Jahr 1956 errichtete Wohnhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand und liegt am Ende einer Sackgasse. Die Wohnfläche verteilt sich überwiegend auf das Erd- und Obergeschoss.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	195,14 m²
Grundstücksfläche	725 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1956
Letzte Modernisierungen	2018



Das Erdgeschoss bildet mit seiner großzügigen Raumaufteilung den Mittelpunkt des Hauses. Neben dem ca. 26,11 m² großen Wohnzimmer stehen ein separates Esszimmer, eine Küche sowie ein geräumiges Arbeitszimmer zur Verfügung. Ein Badezimmer und ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene. Von verschiedenen Bereichen aus bestehen Zugänge zu den großzügigen Außenflächen rund um das Haus.
Im Obergeschoss befinden sich ein großes Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, ein zusätzliches Wohnzimmer sowie ein Badezimmer. Ein Balkon und eine weitere Terrasse erweitern das Raumangebot und schaffen zusätzliche Möglichkeiten zum Aufenthalt im Freien.
Durch die großzügige Aufteilung eignet sich die Immobilie insbesondere für Familien mit Kindern und bietet darüber hinaus interessante Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen sowie die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Auch unterschiedliche zukünftige Nutzungskonzepte sind aufgrund des vorhandenen Platzangebotes denkbar.
Aufteilung:
Kellergeschoss:
- Waschküche
- Heizungsraum
- Mehrere Kellerräume
- Flur
- Integrierte Einzelgarage

Erdgeschoss:
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Arbeitszimmer

- Badezimmer
- Gäste-WC
- Diele und Flur
- Terrasse
- Balkon

Obergeschoss:
- Schlafzimmer
- Zwei weitere Zimmer
- Wohnzimmer
- Badezimmer
- Diele und Flur
- Balkon
- Terrasse

Das ca.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Die Gasheizung stammt aus den Jahren 2005/2006, das Dach wurde Anfang der 2000er Jahre erneuert. Insgesamt verbindet die Immobilie ein großzügiges Platzangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer ruhigen Wohnlage im Umfeld der gefragten Hohen Wacht in Saarbrücken-St. Arnual.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	04.02.2036
Endenergiebedarf	285.8
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	04.02.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Lage

Die Immobilie befindet sich in Saarbrücken-St. Arnual, im Wohnumfeld der gefragten Hohen Wacht, einem etablierten und beliebten Wohnstandort der Landeshauptstadt. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse, wodurch das direkte Wohnumfeld nur von wenig Durchgangsverkehr geprägt ist.
St. Arnual verbindet ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Saarbrücker Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch die Anbindung an das übrige Stadtgebiet und die umliegenden Stadtteile ist komfortabel.
Die Lage im Umfeld der Hohen Wacht ist insbesondere bei Familien und Paaren gefragt, die ruhig wohnen möchten und gleichzeitig die Nähe zur Innenstadt schätzen. In Verbindung mit dem großzügigen Grundstück und der geschützten Lage am Ende der Straße bietet die Immobilie damit attraktive Voraussetzungen für langfristiges Wohnen in Saarbrücken.



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: In den 70iger Jahren tlw. erneuert (gesamter Keller bis zum Schaltkasten)
Heizung: Gas-Heizung aus 2005/2006
Fenster: Holzfenster – Rahmen aus dem Baujahr, Verglasung aus ca. den 70iger Jahren
Haustür aus ca. 2016/2018
Bäder: Gäste WC im Erdgeschoss ca. 80iger Jahre, Badezimmer en suite ca. 50iger Jahre, Badezimmer im OG ca. 2010 tlw. erneuert
Dach: Ca. Anfang der 2000er
neue Dacheindeckung sowie Dämmung des Dachbodens
Wasserleitungen: Unbekannt
Malerarbeiten / Innenausbau: 2014 neu gestrichen, Seiten & Front, Platten zur Rückseite aus Kunststoff – nicht belastet, Innenausbau teilweise aus dem Baujahr 1956, teilweise 70iger, 80iger und 90iger Jahre. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.



Sonstiges

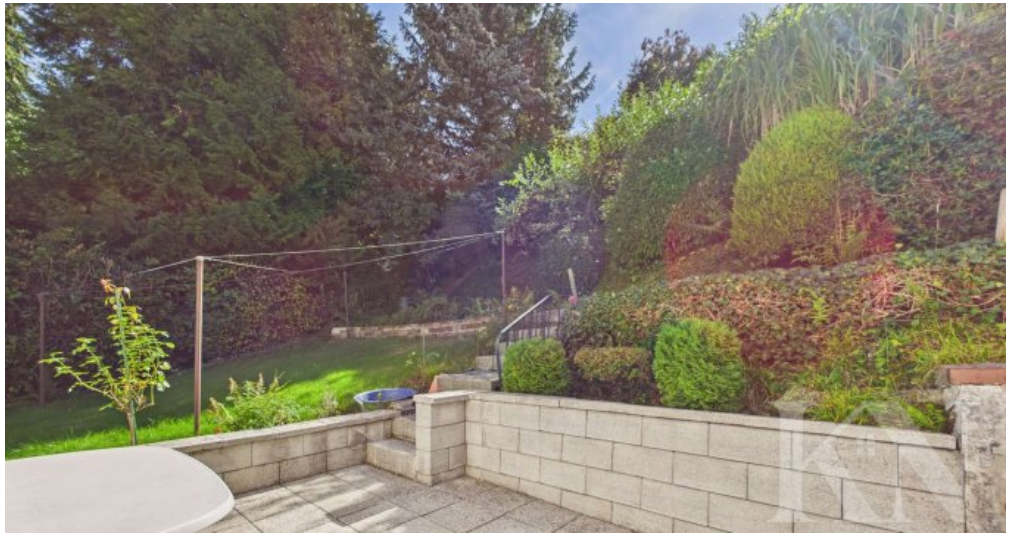
.



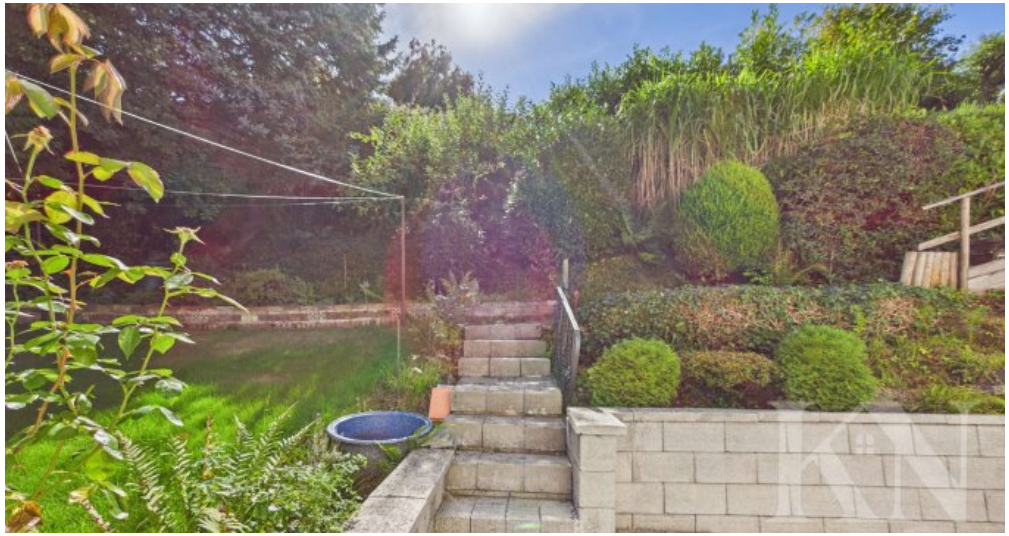
Rückansicht



Terrasse



Terrasse



Treppe



Treppe



Treppe



Seitenansicht



Eingansbereich



Treppe



Treppe



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



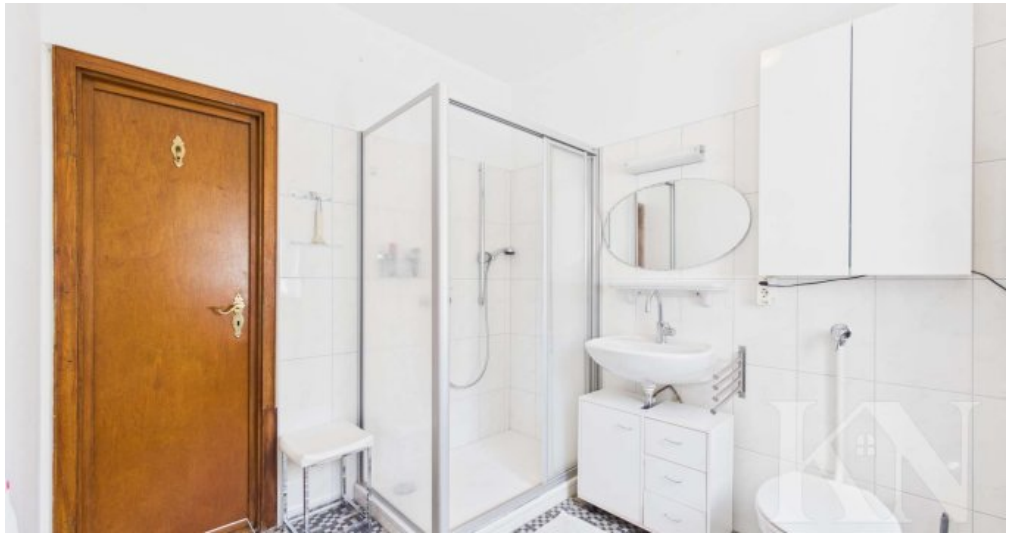
Küche



Flur



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Zimmer



Zimmer



Wohnzimmer



Balkon



Terrasse



Garten



Außenansicht

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Rückansicht



Rückanischt



Garage



Außenansicht



Einfahrt



Seitenansicht



Außenansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

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