Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Charmantes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in gefragter Lage von Saarbrücken

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	595.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
- Attraktive Wohnlage in Saarbrücken
- Charaktervolles Mehrfamilienhaus aus ca. 1929
- Vier gut aufgeteilte Wohneinheiten
- Wohnung im Obergeschoss aktuell leerstehend – flexibel neu vermietbar oder selbst nutzbar
- Teilweise geschmackvoll modernisiert
- Entwicklungspotenzial für Kapitalanleger

Objektbeschreibung:
Sind Sie auf der Suche nach einer Kapitalanlage mit Charakter, Entwicklungsmöglichkeiten und einer gefragten Lage? Dieses Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten in Saarbrücken vereint den besonderen Charakter eines klassischen Altbaus mit attraktiven Perspektiven für Investoren, Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen.
Das ursprünglich ca. 1929 errichtete Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 288 m², die sich auf vier Wohneinheiten verteilt. Das ca. 325 m² große Grundstück ergänzt das Angebot und bietet zusammen mit dem vorhandenen Garagenstellplatz eine praktische Ergänzung für die Bewohner.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	288 m²
Grundstücksfläche	325 m²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1929



Mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 24 m² und ca. 97 m² spricht das Objekt unterschiedliche Zielgruppen an und schafft damit gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.
Die ca. 97 m² große Wohnung im Obergeschoss steht aktuell leer und bietet dem zukünftigen Eigentümer damit unmittelbar flexible Nutzungsmöglichkeiten. Je nach individuellem Konzept kann die Einheit neu vermietet, selbst genutzt oder beispielsweise in ein Konzept aus Eigennutzung und Vermietung eingebunden werden.
Teile des Hauses wurden bereits geschmackvoll modernisiert und verbinden den besonderen Altbaucharakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die im Jahr ca. 2023 erneuerte Gasheizung stellt zudem eine wichtige Modernisierungsmaßnahme dar.
Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt:
- Erdgeschoss: ca. 97 m²
- Obergeschoss: ca. 97 m² – aktuell leerstehend
- Dachgeschoss: ca. 70 m²
- Dachgeschoss-Apartment: ca. 24 m²

Das Mehrfamilienhaus eignet sich sowohl als klassische Kapitalanlage mit langfristiger Vermietungsstrategie als auch für Konzepte wie Wohnen und Vermieten oder Mehrgenerationenwohnen.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



Darüber hinaus bietet die Immobilie weiteres Entwicklungspotenzial, um den Wert des Objekts langfristig zu steigern.
Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit Charakter, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer attraktiven Lage in Saarbrücken sind, sollten Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen.
Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	01.09.2036
Endenergiebedarf	317.6
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	01.09.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Lage

Die Immobilie befindet sich in Saarbrücken, der Landeshauptstadt des Saarlandes. Die Stadt zählt zu den wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Zentren der Region und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Darüber hinaus verfügt Saarbrücken über ein vielfältiges gastronomisches Angebot, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie ein abwechslungsreiches Kulturprogramm.
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Stadtteile und Nachbargemeinden sind schnell erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A1, A6 und A620 bestehen kurze Wege in Richtung Luxemburg, Frankreich sowie in die gesamte Region. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut.
Dank der attraktiven Lage, der guten Infrastruktur und der konstanten Nachfrage nach Wohnraum zählt Saarbrücken zu den gefragtesten Wohn- und Investitionsstandorten im Saarland.



.



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: Leitungen überwiegend aus dem Baujahr. Der Zählerschrank wurde ca. 1979 erneuert. Weitere Modernisierungen der Elektroinstallation sind nicht bekannt.
Heizung: Gasheizung aus ca. 2023. Die Warmwasserbereitung erfolgt überwiegend über Durchlauferhitzer. Im 1. Obergeschoss wurde der Durchlauferhitzer ca. 2015 erneuert.
Fenster: Überwiegend 2-fach verglaste Fenster. Ein Großteil der Fenster stammt aus den 1980er Jahren. Teilweise wurden Fenster im Zuge von Mieterwechseln erneuert, einzelne Fenster stammen aus ca. 2025.
Bäder: Die Badezimmer wurden teilweise im Rahmen von Mieterwechseln modernisiert. Das Badezimmer im 1. Obergeschoss wurde ca. 2015 erneuert.
Dach: Das Hauptdach stammt schätzungsweise aus ca. 1985. Das Garagendach wurde ca.



Wasserleitungen: Wasserleitungen überwiegend aus dem Baujahr.
Malerarbeiten / Innenausbau: Die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde ca. 2016 umfangreich renoviert. Darüber hinaus erfolgten vereinzelt Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten im Zuge von Mieterwechseln.



Sonstiges

.



Küche OG



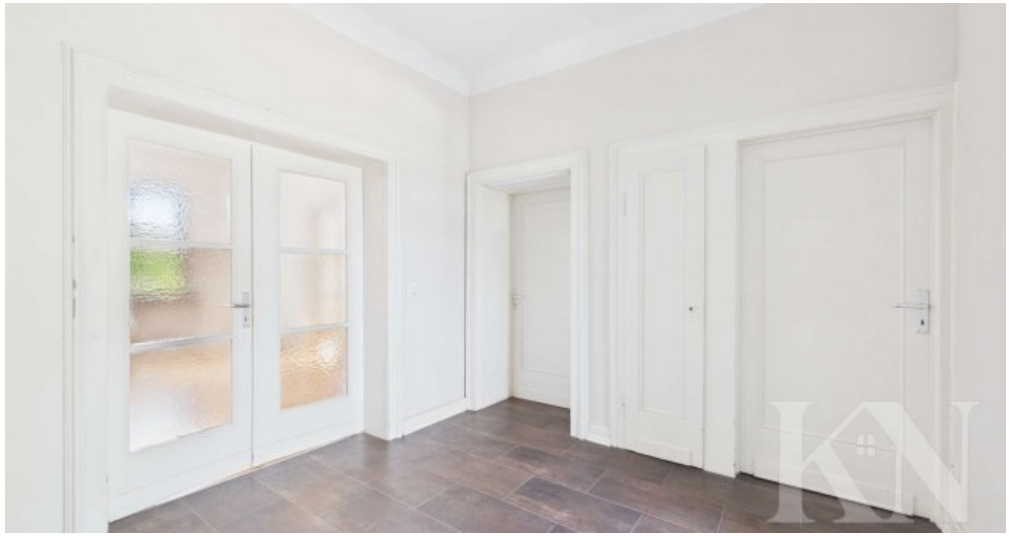
Küche OG



Balkon



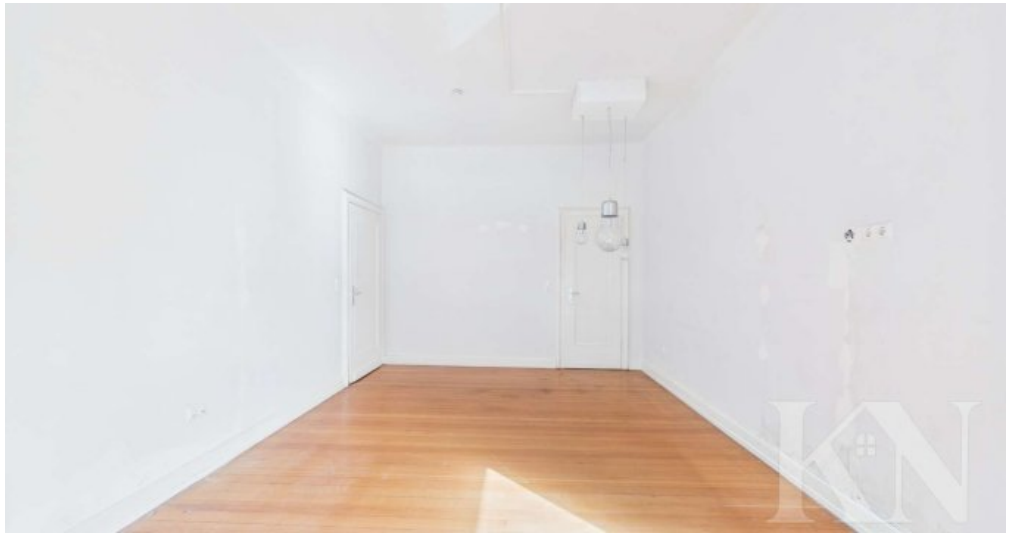
Treppenhaus



Diele OG



Flur OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



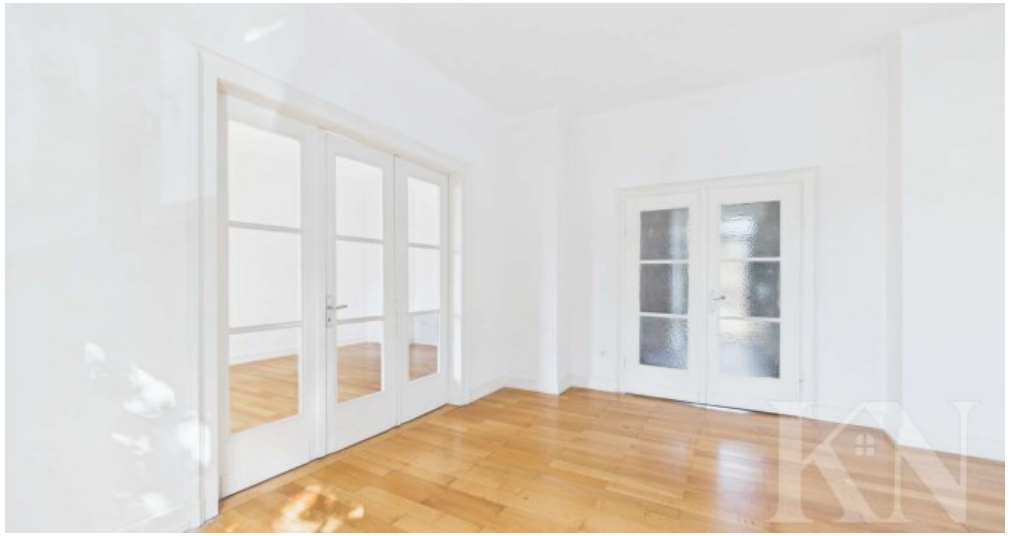
Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Zimmer OG



Schlafzimmer



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Garage



Zimmer DG



Küche DG



Badezimmer DG



Garage



Garten



Außenansicht



Außenansicht



Seitenansicht / Hauseingang



Seitenansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

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