

Wohnen, vermieten oder Mehrgenerationenwohnen – Dreifamilienhaus in 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	329.000 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Drei separate Wohneinheiten auf ca. 259,85 m² Wohnfläche
- Ruhige Seitenstraße bei gleichzeitig zentraler Lage
- Gepflegter Allgemeinzustand mit Modernisierungen der letzten Jahre
- Gefragte Aufteilung mit guten Vermietungsmöglichkeiten
- Vielseitig nutzbar – Kapitalanlage, Eigennutzung oder Mehrgenerationenwohnen

Objektbeschreibung:

Sie suchen ein Mehrfamilienhaus, das sowohl für die klassische Kapitalanlage als auch für eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung interessante Möglichkeiten bietet? Dieses einseitig angebaute Dreifamilienhaus in Saarbrücken-Brebach überzeugt durch seine großzügige Aufteilung, drei separate Wohneinheiten und eine zentrale Lage innerhalb des Stadtteils.

Das ursprünglich im Jahr 1929 errichtete Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 292 m² großen Grundstück und verfügt über insgesamt ca. 259,85 m² Wohnfläche. Diese verteilen sich auf das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und das 2.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	259,85 m²
Grundstücksfläche	292 m²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1929
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2017



Insgesamt stehen 11 Zimmer sowie drei Badezimmer zur Verfügung. Jede Etage bildet dabei eine eigenständig nutzbare Wohneinheit mit Küche, Bad und mehreren Wohn- bzw. Schlafräumen.

Aufteilung:

- Erdgeschoss: Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, weiteres Zimmer, Küche, Bad und Dielenbereiche
- 1. Obergeschoss: Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, weiteres Zimmer, Küche, Bad, Dielenbereiche und Balkon
- 2. Obergeschoss: Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Küche, Bad und Dielenbereiche

Die einzelnen Wohnungen verfügen über angenehm geschnittene Räume und bieten durch ihre Größen eine vielseitige Nutzung. Besonders die Kombination aus mehreren Schlaf- bzw. Arbeitszimmern und separaten Wohnbereichen macht das Haus sowohl für Familien als auch für unterschiedliche Mieterkonstellationen interessant. Das 1. Obergeschoss verfügt zusätzlich über einen Balkon, der das Wohnangebot dieser Einheit ergänzt.

Neben der Wohnfläche bietet die Immobilie umfangreiche Nebenflächen. Im Untergeschoss befinden sich mehrere Kellerräume, eine Waschküche sowie das Treppenhaus.

Ausstattung

Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Insgesamt weist die Flächenaufstellung ca. 145,86 m² Nutzfläche aus. Dadurch bestehen umfangreiche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten, die insbesondere bei einem Mehrfamilienhaus einen praktischen Mehrwert darstellen.

Auch technisch wurden in den vergangenen Jahren bereits Maßnahmen vorgenommen. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über separate Gasthermen innerhalb der einzelnen Wohnungen. Zwei Gasthermen stammen aus dem Jahr 2014, eine weitere aus dem Jahr 2017. Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Allgemeinzustand.

In der Hauseinfahrt bestehen grundsätzlich Möglichkeiten, Fahrzeuge auf dem Grundstück abzustellen. Durch die Aufteilung auf drei Wohneinheiten eröffnet das Haus verschiedene Perspektiven: Eine vollständige Vermietung als Kapitalanlage ist ebenso denkbar wie das Wohnen und Vermieten unter einem Dach. Auch für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten bietet die Immobilie interessante Voraussetzungen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	07.05.2034
Endenergiebedarf	318.2
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	07.05.2024
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Lage

Die Immobilie befindet sich in Saarbrücken-Brebach und verbindet eine zentrale Lage mit der angenehmen Wohnsituation einer ruhigen Seitenstraße. Dadurch bietet der Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter attraktive Voraussetzungen.

Als Stadtteil der Landeshauptstadt Saarbrücken profitiert Brebach von einer guten infrastrukturellen Einbindung und kurzen Wegen in die umliegenden Saarbrücker Stadtteile. Die Lage eignet sich insbesondere für Berufspendler und Bewohner, die eine gute Erreichbarkeit mit einem gewachsenen Wohnumfeld verbinden möchten.

Die vorhandene Infrastruktur und die Anbindung an das Saarbrücker Stadtgebiet unterstützen zugleich die nachhaltige Vermietbarkeit der einzelnen Wohneinheiten. Gerade bei einem Mehrfamilienhaus stellt die Kombination aus ruhiger Wohnstraße, zentraler Lage und guter Erreichbarkeit einen wesentlichen Vorteil dar.

Damit bietet der Standort gute Voraussetzungen für unterschiedliche Zielgruppen – von Singles und Paaren über Familien bis hin zu Berufstätigen, die die Nähe zu Saarbrücken und gleichzeitig eine überschaubare Wohnlage schätzen.



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 unbekannt, jedoch vor 2000

Heizung: Gasheizung, 2x 2014 & 1x 2017 (Gasthermen in den einzelnen Wohnungen, für Warmwasser sowie Heizung)

Fenster: Teilweise Alu aus 1997/ 2000/ 2002, Teilweise Kunststofffenster aus 2020

Bäder: Erdgeschoss aus ca. 2002, Obergeschoss Fliesen alt, Badewanne, Wanne und Waschbecken ca. 2015, Dachgeschoss älteren Datums

Dach: Geschätzt ca. 70iger Jahre

Wasserleitungen: Im OG-Badezimmer ca. 2015

Malerarbeiten / Innenausbau: Renovierungsarbeiten der Fußböden (Laminat, Fliesen etc. neu verputzt, neue Tapeten etc.) 2002, Außenputz auf dem Haus sowie im Keller neu verputzt 2017.



Sonstiges



Außenansicht



Garten



EG Flur



EG Zimmer



EG Schlafzimmer



EG Zimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Badezimmer



OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer



OG Flur



OG Flur



OG Küche



OG Küche



OG Küche



OG Balkon



OG Schlafzimmer



OG Bad



DG Schlafzimmer



DG Schlafzimmer



DG Diele



Küche DG



Badezimmer DG



Badezimmer DG



DG Wohnzimmer



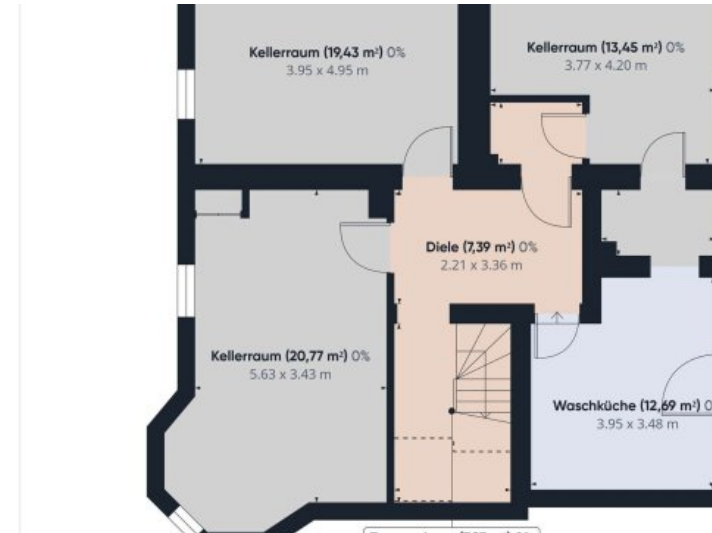
DG Wohnzimmer



Außenansicht

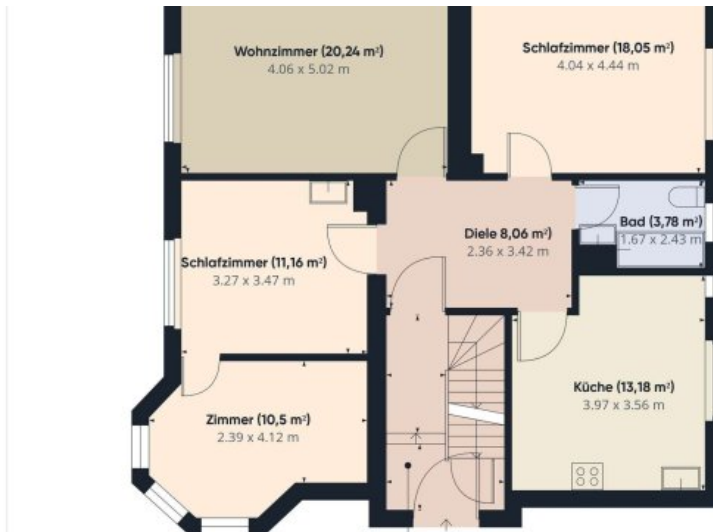


Garten



Kellergeschoss

Nutzfläche⁽¹⁾
80,22 m²
(1) Gesamtfäche aller nutzbarer Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).
Reduzierte Kapazität:
----- Unter 1 m
----- Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raushöhe sind von der Nutzfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Nutzfläche.
Berechnungen beziehen sich auf die



Erdgeschoss

Wohnfläche⁽¹⁾
90,17 m²
(1) Ist die Gesamtfäche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise eingeschlossen werden (100 %; 50 %; 25 %).
Berechnungen beziehen sich auf die

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
Martina.Rathje@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>