

## Provisionsfreies Hochwertig modernisiertes 1-2FH, mit Garten und Garage in SB - Fechingen TOP

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	auf Anfrage
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	398.000 €
IST Periode	Monat



### Objektbeschreibung

Die ursprünglich im Jahre 1913 in massiver Bauweise errichtete Immobilie wurde 2024 sehr aufwendig und unter Einsatz hochwertiger Materialien und modernster Technik modernisiert und ist durchaus mit anderen Neubauten gleichzusetzen.

Im Rahmen der Bau- und Modernisierungsarbeiten, welche sich vom Keller- bis zum DG erstreckten, wurde versucht den Charme des Hauses zu erhalten und hat daher insbesondere die Frontansicht und auch weitere Details innerhalb des Hauses in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten. Das Dach der Immobilie wurde vollständig erneuert (inkl. Gefälk) mit einer dicken „Auf-Sparren-Dämmung“ sowie neuen Blechen, Rinnen und Fallrohren und neuen Velux Klapp-Schwing Fenstern versehen. Die Geschossdecken wurden wie das Dach massiv gedämmt und mit Brandschutzplatten versehen. Es wurden im Haus alle Wasserleitungen, Abflüsse und die komplette Stromanlage (neuer Zählerkasten im Keller inkl. 3 Zähler) mit allen Kabeln, Steckdosen und Schaltern erneuert sowie darüber hinaus bereits die Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage getroffen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	170 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	70 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	397 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Baujahr	1913
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verfügbar ab	ab sofort



Hier wurden durch Meister des Handwerks hochwertige Böden, Decken – teilweise mit Sichtgebälk – und Wände sowie Türen fertig gestellt. Alle Räume verfügen über neue große Fenster, welche alles hell und freundlich wirken lassen. Sowohl das EG als auch das OG trumpfen mit einem luxuriös ausgestatteten Tageslichtbadezimmer mit bodenebener Dusche und in Handarbeit gefertigten Vollholz-Waschtischen auf, welche in ähnlichem Design auch in den jeweiligen Gäste-WC´s wieder zu finden sind.

Das Highlight des Hauses ist die neue Gas-Hybrid-Wärmepumpe, welche Ihre Immobilie zu einer energetischen Immobilie der Neuzeit aufwertet.

Die Aufteilung ergibt sich wie folgt: Im EG befinden sich Küche, Wohn – Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie das Badezimmer und das Gäste WC. Im OG befindet sich ein großer offener Küche- Wohn -Esszimmerbereich, 2 Schlafzimmer, ein großes Badezimmer und das Gäste WC.

Sie haben als neuer Eigentümer aufgrund der beschriebenen Aufteilung die Möglichkeit das Haus als Einfamilienhaus aber auch als Zwei- Familien- oder Mehrgenerationen zu nutzen.

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Zur Immobilie gehört eine integrierte große Garage mit Handgearbeitetem, neuen Garagentor und an der rechten Seite gelegen noch ein Stellplatz, welcher je nach Bedarf ein Carport oder auch eine weitere Garage errichtet werden kann. Die bestehende Garage bietet aufgrund der Höhe und Breite durchaus Platz für einen großen PKW oder ein SUV. Es besteht ein direkter Zugang zum Haus, sodass Sie dieses auch bei schlechtem Wetter trocken erreichen können. Auch der Garten bietet viel Potential für Gestaltungsmöglichkeiten Ihrerseits.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	66.90
Baujahr lt. Energieausweis	1913
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	LUFTWP



## Lage

Brebach-Fechingen ist ein Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken und Teil des Stadtbezirks Halberg. Bis zum 31. Dezember 1973 war Brebach-Fechingen eine eigenständige Gemeinde.

Bis Ende 1958 waren Brebach und Fechingen eigenständige Gemeinden.

Mit Wirkung vom 1. Januar 1959 wurden diese zu einer neuen Gemeinde unter dem Namen Brebach-Fechingen zusammengeschlossen. Im Rahmen der saarländischen Gebiets- und Verwaltungsreform wurde zum 1. Januar 1974 die Gemeinde Brebach-Fechingen nach Saarbrücken eingemeindet. Der so entstandene Stadtteil "Brebach-Fechingen" gliedert sich in die drei Distrikte Brebach, Neufechingen und Fechingen.

Fechingen wird hauptsächlich von der Landwirtschaft geprägt. Im Süden befindet sich das Fechinger Schwimmbad, ein Kombibad.

Infrastruktur:

In Fechingen findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie einen Kindergarten, eine Grundweiterführende Schule und auch einen Zahnarzt, Tierarzt und Apotheke.



## Ausstattung

- + Haus: Haus massiv gebaut 1913, komplett modernisiert 2024
- + Grundstück: 397m<sup>2</sup> Fläche
- + Wohnfläche: Ca. 170m<sup>2</sup>
- + Böden: Hochwertiger Vinylboden und Fliesen
- + Decken: Wärme gedämmt mit Brandschutzplatten in Trockenbautechnik mit LED Beleuchtung
- + Wände: Neu Verputzt und gestrichen
- + Fenster: Kunststoff 2- Fach verglast inkl. neuen Fensterbänken
- + Bad: Im EG und OG jeweils ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, WC und edler Massivholz- Ablage und Keramik Waschbecken. Auf jeder Etage befindet sich noch ein zusätzliches Gäste WC in ebenso hochwertiger Ausstattung.
- + Heizung: beheizt wird das Haus mittels einer Gas - Hybrid - Wärmepumpe. Auch wurden alle Vor- und Rücklauf Leitungen zu den Heizkörpern und auch die Heizkörper erneuert. Ebenso wurden alle Wasser- und Abwasserleitungen erneuert.
- + Dach: Das Satteldach des Hauses wurde inkl. Gebälk erneuert. Das Dach wurde in den Schrägen, auf dem Spitzboden gedämmt, Zusätzlich wurde eine Aufsparrendämmung installiert.



- + Außendämmung: An den Giebelseiten und der Rückseite wurde eine Dämmung von 160mm installiert, neuer Außenputz und Anstrich.
- + Garage: Große Garage mit in Handarbeit hergestelltem Garagentor.
- + Stellplatz: Auf der rechten Seite des Hauses befindet sich ein Stellplatz.
- + Garten: Hinter dem Haus befindet sich ein Garten mit viel Potenzial und Gestaltungsmöglichkeiten.



## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen

Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.







Helles großes Wohn - Esszimmer im Erdgeschoss



Wohnzimmer im Erdgeschoss von der Gegenseite



Schlafzimmer im Erdgeschoss



Gegenseite des Schlafzimmers im EG



Badezimmer im Erdgeschoss mit bodenebener Dusche



Treppenhaus im Obergeschoss



Flur mit Zugang zum Treppenhaus im Obergeschoss



Eingangsflur im Obergeschoss



Flur zwischen den Räumen im OG mit Sichtgebälk



Großer Küche - Esszimmerbereich



Küche - Esszimmer im OG



Küchenanschlüsse für Wasser, Abwasser und Herd



Küche - Esszimmer und möglicher Wohnzimmerbereich



Großes Wohnzimmer im Obergeschoss



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer Obergeschoss



Badezimmer im OG mit großem Fenster



Badezimmer im OG, die Glaswand wird noch eingebaut



Moderner edler Holzwaschtisch mit Keramikwaschbecken



Rückseite des Hauses von der rechten Seite



Rückseite des Hauses von der linken Seite



Rückseite des Hauses



Neue Heizungsanlage Gas - Hybrid mit Wärmepumpe



Neuer Zählerschrank, jedes Kabel im Haus neu



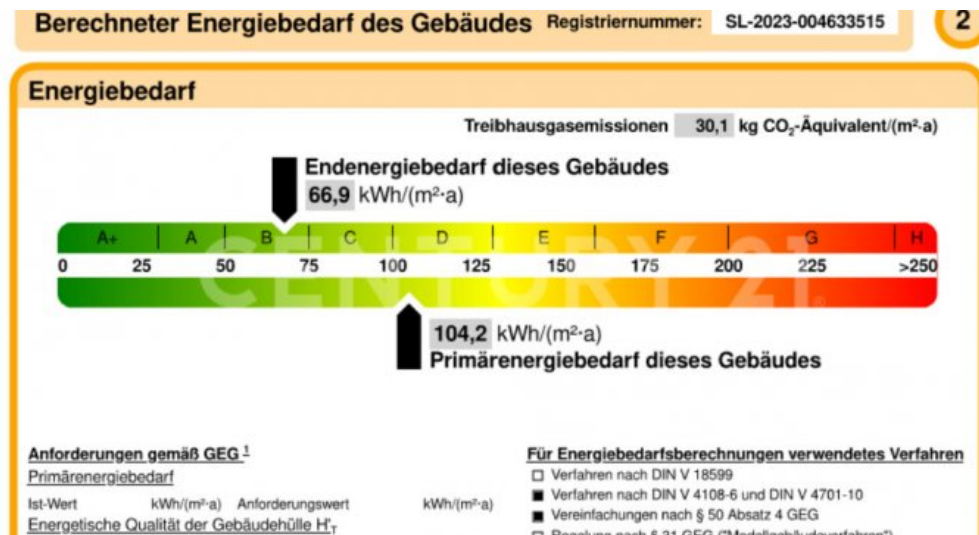
Neue Unterverteilungen auf jeder Etage



Neues massiv gebautes Garagentor



Große asphaltierte Garage für Kombi oder SUV geeignet



Energieausweis

CENTURY 21  
Homes & Castles

**MARC WERTH**  
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

📍 Sulzbachtalstraße 300, 66280 Sulzbach - Altenwald  
🌐 homes-castles.century21.de  
☎ 0177 - 37 67 343

Jedes CENTURY 21 Büro ist ein eigenständiges und selbstständiges Unternehmen.

**FRAGEN SIE UNS NACH UNSEREM RUNDUM - SORGLOS - PAKET MIT LEISTUNGSGARANTIE**

Herr Werth ist Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

0170-3220979  
[christian.ammann@goodliving.ch](mailto:christian.ammann@goodliving.ch)