

Charmante Stadtvilla mit Potenzial – Historisches Juwel in St. Arnual, Saarbrücken

Preise & Kosten

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



Objektbeschreibung

Willkommen in einem der wohl charmantesten Viertel Saarbrückens – St. Arnual – und dieser beeindruckenden, denkmalgeschützten Stadtvilla aus dem Jahr 1903! Geschichtsträchtig, bietet dieses Haus auf 360 m² Wohnfläche und einem Grundstück von 488 m² den idealen Rahmen für Visionäre. Ob als repräsentativer Wohnsitz, Büro, Anwaltskanzlei oder Praxis – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Eckdaten und Besonderheiten:

3 Wohneinheiten: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachstudio – alle mit tollem Altbauflair und hohen Decken.

Ausbaufähiges Dachstudio: Der Dachboden wartet auf seinen kreativen Feinschliff und bietet großes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder ein exklusives Dachatelier.

9 Zimmer: Viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Dach und Fassade: Bereits 1996 neu gedeckt und aufbereitet.

Heizung: Fernwärme vorhanden, zusätzlich steht eine ältere Ölheizung zur Verfügung.

Fenster von 1979: Der Altbaucharme bleibt erhalten, aber neue Fenster könnten der nächste Schritt zur Perfektion sein.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	360 m ²
Grundstücksfläche	488 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1903
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	07.10.2024
Denkmalgeschützt	Ja



Sanierungsstau: Das Objekt hat einen Renovierungsbedarf, bietet aber Potenzial für ein Investment mit Renditechancen. Denkmalgeschützte Gebäude bieten dabei besondere steuerliche Vorteile: Gemäß § 7i EStG können Sanierungskosten teilweise abgeschrieben werden.

Außenbereich und Parkmöglichkeiten:

Garagen: 3 sanierungsbedürftige Garagen bieten Platz für Fahrzeuge oder können nach einem Abriss als Parkplätze umgestaltet werden.

Stellplätze: 3 zusätzliche Stellplätze vor den Garagen bieten flexible Parkmöglichkeiten.

Vorgarten: Der kleine, ca. 60 m² große Vorgarten bietet charmanten Empfang oder könnte als Freifläche gestaltet werden.

Balkon: Ca. 4,5 m² Balkonfläche, um frische Luft und die tolle Lage zu genießen.

Denkmalgeschütztes Gebäude – Ein finanzieller Vorteil!

Keller mit Waschküche, Weinkeller, Ritterbar, Heizungskeller und einem weiteren Kellerraum.

Weiterhin stehen hier bereits ein Glasfaseranschluss, sowie Gasanschluss, zur Verfügung.

Da das Gebäude denkmalgeschützt ist, profitieren Sie von besonderen Förder- und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Heizungsart	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Fazit:

Dieses historische Gebäude versprüht den Charme vergangener Zeiten und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, modernen Komfort einzubeziehen. Mit den richtigen Sanierungsmaßnahmen wird diese Villa nicht nur ein prachtvolles Aushängeschild, sondern auch eine lukrative Investition in einem der besten Viertel Saarbrückens.

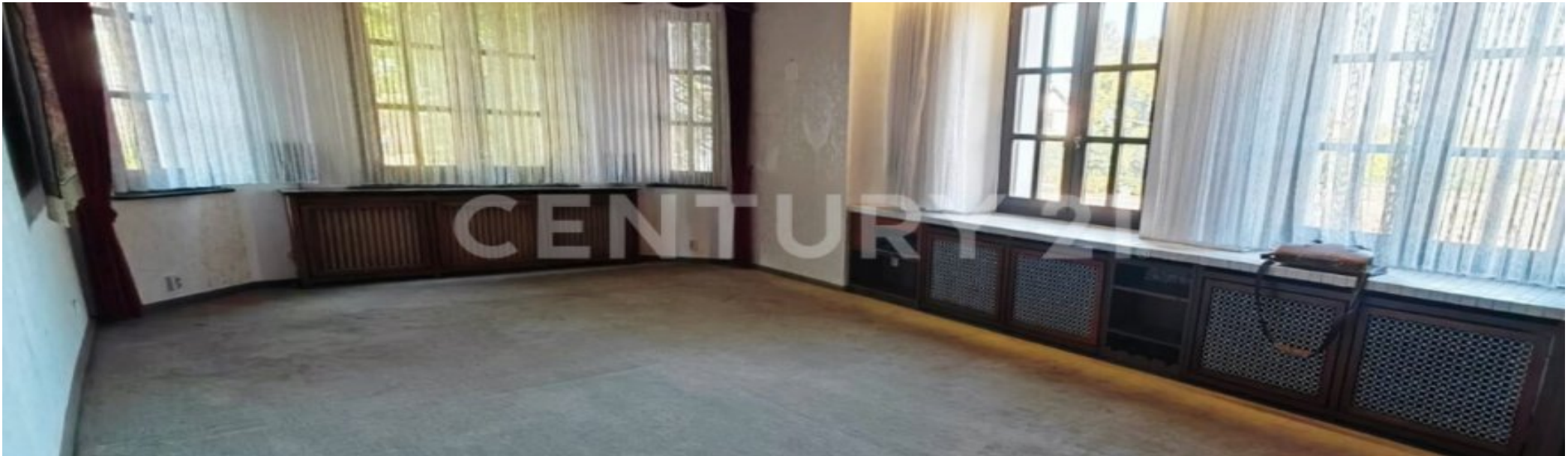
Interessiert? Dann zögern Sie nicht – diese Stadtvilla ist ein echtes Juwel für Investoren und Visionäre!.



Lage

Lage:

Diese Stadtvilla liegt in einem der begehrtesten Viertel von Saarbrücken – St. Annual. Das charmante, historische Ambiente des Viertels zieht Investoren, Familien und Gewerbetreibende gleichermaßen an. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege in die Innenstadt sowie eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahn. Cafés, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden..



Ausstattung

Ausstattung der Stadtvilla in St. Annual, Saarbrücken:

Wohnfläche: 360 m² verteilt auf 3 Wohneinheiten

Grundstücksgröße: 488 m²

Zimmer: 9 Zimmer + ausbaufähiges Dachstudio

Dach: 1996 neu gedeckt

Fassade: 1996 aufbereitet

Heizung: Fernwärme, zusätzlich ältere Ölheizung

Fenster: Baujahr 1979

Elektroanlage: Sanierungsbedarf vorhanden

Denkmalschutz: Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7i EStG

Garagen: 3 sanierungsbedürftige Garagen

Stellplätze: 3 Stellplätze vor den Garagen

Vorgarten: Ca. 60 m²

Balkon: Ca. 4,5 m²

Keller: Sanierungsbedürftig

Weinkeller: Für Ihre Schätze

Waschküche: Vorhanden

Kellerbar: Vorhanden

Potenzial: Ausbaufähiges Dachstudio für zusätzlichen Wohnraum oder Büro. Außerdem ist ein Glasfaseranschluss vorhanden, Gasleitung ebenfalls.

Diese Immobilie bietet eine solide Basis für eine umfangreiche Sanierung und viele 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 bestem 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.



Spisezimmer EG



Wanddetail



Küche EG



Bad EG



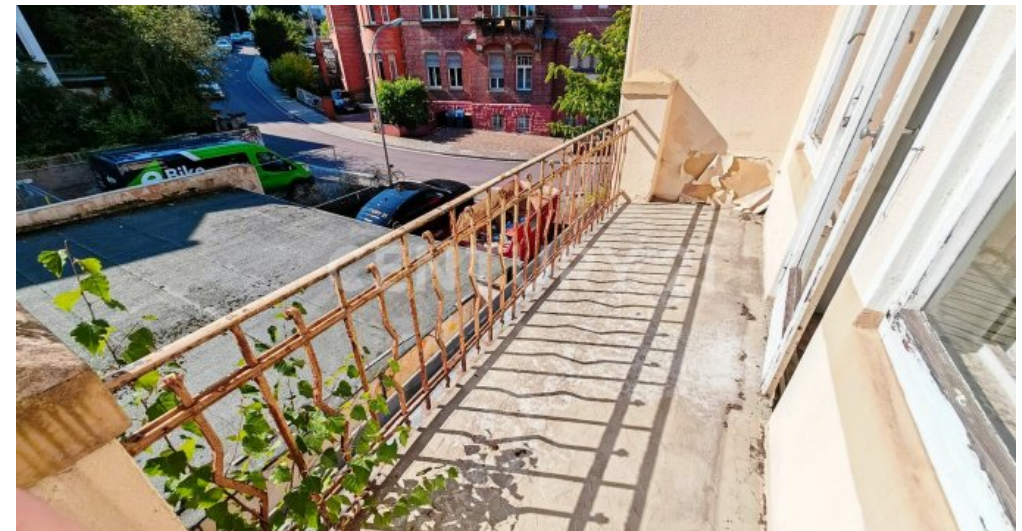
Treppe zum 1.OG



Eingangsbereich 1.OG



Lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit Balkon



Balkon mit herrlichem Blick auf die Villengegend



Schlafzimmer - Blickrichtung vom Balkon



Wohnzimmer mit Geschichte



Wohnzimmer - Blick vom Fenster



Küche - Blick vom Flur



Küche - Seitlicher Blick



Salon mit Zugang zum Erker



Salon - Blick von Fensterseite



Erker



Erker aus der anderen Richtung



Bad 1.OG



Bad von der anderen Seite



Treppe zum Dachgeschoss



Eingangsbereich/Flur DG



Blick in die Küche DG



Küche im DG



Dachzimmer



Badezimmer im DG



WC DG



Modernisiertes Dachzimmer mit neueren Fenstern und Fußboden



Weiteres modernisiertes Dachzimmer



Treppe zum möglichen Dachstudio



Möglichkeit zum Dachstudio Ausbau



Viel Platz unter dem Dach



Alexander Beyrodt
Immobilienberater

Sulzbachtalstraße 300
66280 Sulzbach-Altenwald
06897 -77 70 711 Fax 712
Mobil 0173-634 7834
alexander.beyrodt@century21.de
www.homes-castles.century21.de

Herr Alexander Beyrodt ist Ihr Ansprechpartner

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail

0170-3220979
christian.ammann@goodliving.ch