

2-oder 3-Generationen? Im Grünen + stadtnah. EG: Die Älteren | 1.OG: Die Eltern |  
2.OG: Die Jungen

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,5% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Freitext 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 2,5% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	629.000 €
Anzahl Garage	2



## Objektbeschreibung

Highlights:

- + 2024, Neue ökologisch korrekte Heizungsanlage entsprechend der aktuellen GEG-Grundlagen
- + Sackgassenende
- + Große Räumlichkeiten
- + Moderne und klassische Stilelemente
- + Licht durchflutet
- + Hochwertige Materialien
- + Dielenboden
- + Nutzbar als Ein,- bis Dreifamilienhaus
- + Exklusiver, großer Kaminofen mit integriertem Speicher

Anmerkung: Aus Diskretionsgründen gegenüber der Mieterin sind im Exposé keine Bilder der sanierten Erdgeschosswohnung abgebildet.

Ein Objekt der ganz besonderen Art stellt dieses stilvolle, sehr gepflegte Ein- bis Dreifamilienhaus mit gehobener Ausstattung in Saarbrücken-Gersweiler dar. Dieses eindrucksvolle, massiv gebaute Haus wurde ca. 1960 erbaut und 1996 um einen Anbau erweitert. Die Immobilie wurde stetig liebevoll renoviert und saniert.

Ganz bewusst wurde bei der Auswahl der Oberflächen auf höchste Wertigkeit, sowie eine gelungene Symbiose aus modernen und klassischen Stilelementen geachtet.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	326 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	573 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	6
Größe Balkon/Terrasse	10 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1959
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Letzte Modernisierungen	2021
Objekt ist vermietet	Ja



### Erdgeschoss:

- Diele
- WC
- Schlafzimmer
- Badezimmer en Suite (2019 saniert)
- Küche
- Geräumiger Wohn-/ Essbereich mit Kamin und Zugang zum Garten
- Flur
- Weiteres Badezimmer
- Büro
- Weiteres Schlafzimmer

### Obergeschoss:

- Diele
- WC
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Küche
- Geräumiger Wohn-/ Essbereich mit Kamin und Zugang zum Balkon sowie einem großzügigen Freisitz

### Dachgeschoss:

- Badezimmer
- Zwei Abstellräume
- Großzügiger Bürobereich mit integrierter Küchenzeile
- Weiteres Büro

Die ca. 126 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung ist aktuell für 1.130 € kalt vermietet.  
Das 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss werden aktuell von dem Eigentümer bewohnt und verfügen über ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche.  
Das Dachgeschoss, welches zurzeit an die Wohnung im ersten Obergeschoss angegliedert ist, könnte man zukünftig auch abtrennen und das Objekt somit als Dreifamilienhaus nutzen.  
Abgerundet wird das vollunterkellerte Objekt mit einer großzügigen Garage sowie einem idyllischen Garten hinter dem Haus.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Kamin	Ja
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Dieses freistehende, zur Zeit als Zweifamilienhaus genutzte, Anwesen befindet sich in direkter Waldrandlage von Gersweiler.

Gersweiler ist ein begehrter Stadtteil von Saarbrücken im westlichen Bezirk.

Den Ortskern mit Ärzten, Apotheken, Lebensmittelgeschäften und Banken erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Ebenfalls verfügt Gersweiler über Kindergärten, Schulen und eine gute Infrastruktur.

Die Innenstadt Saarbrücken können Sie problemlos über öffentliche Verkehrsmittel sowie in wenigen Fahrminuten mit dem Auto erreichen.

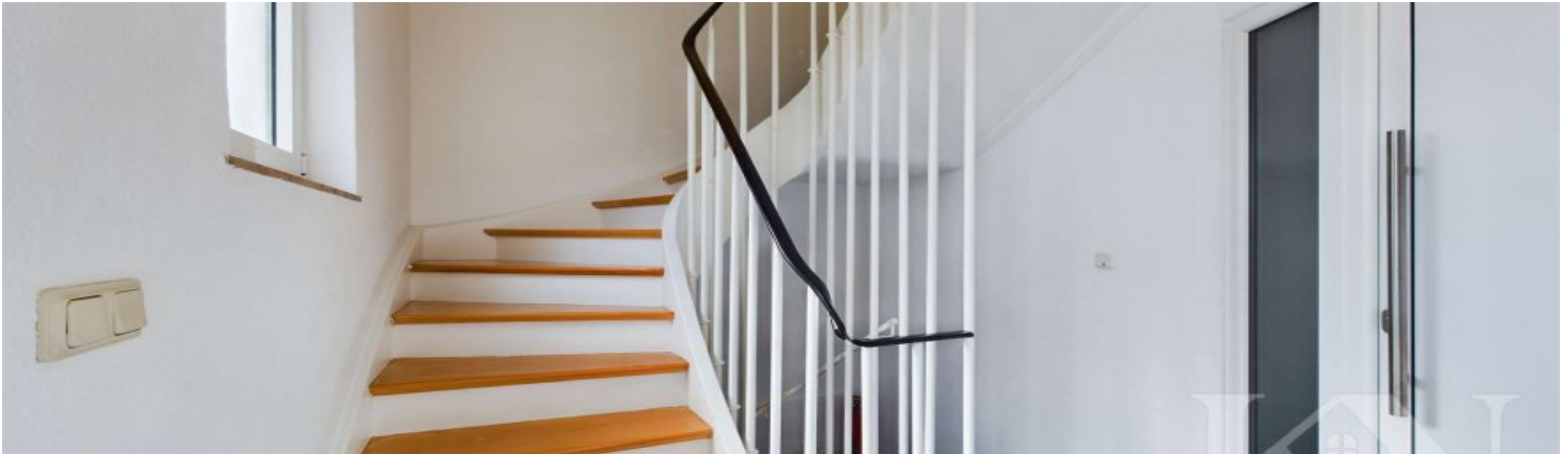
In Saarbrücken befindet sich die Universität des Saarlandes, mehrere Krankenhäuser sowie zahlreiche Schulen und Kindergärten..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	14.08.2031
Endenergiebedarf	133,6
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	14.08.2021
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



## Ausstattung



## Sonstiges



Flur Obergeschoss



Flue Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss





Gäste WC



Esszimmer Obergeschoss



Esszimmer Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss



Balkon Obergeschoss



Balkon Obergeschoss



Büro Dachgeschoss



Büro Dachgeschoss



Büro Dachgeschoss



WC Dachgeschoss



Heizungsanlage



Heizungsanlage



Garagenzufahrt



Front



Front

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[Martina.Rathje@kessel-naumann.de](mailto:Martina.Rathje@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>