

# Seltene Gelegenheit! Großes Mehrgenerationenhaus in zentraler Lage von Fechingen!

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Innencourtage	
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 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	435.000 €



## Objektbeschreibung

### Highlights:

- Gemeinsamer Eingang für beide Häuser
- Blick ins Grüne mit einem kleinen Bach, der direkt hinter dem Haus verläuft
- Nachträglich ausgebautes Dachgeschoss
- Großzügiges Grundstück
- Balkon mit südlicher Ausrichtung und elektrischer Markise
- Doppelgarage und Einzelgarage

Diese gepflegte Immobilie besteht aus einem Haupthaus (Baujahr 1975) und einem Nebenhaus (Baujahr 1949). Beide Häuser teilen sich einen gemeinsamen Eingang und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt eignet sich perfekt für Familien, die viel Platz benötigen, als Mehrgenerationenhaus oder für Käufer, die ein Haus mit zusätzlichem Wohnraum für Gäste suchen. Die ruhige Lage und der Blick ins Grüne machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Das Haupthaus wurde im Jahr 1991 durch den Ausbau des Dachgeschosses erweitert und bietet einen zeitgemäßen Wohnkomfort auf insgesamt 206 m<sup>2</sup>. Der großzügige Balkon mit südlicher Ausrichtung und elektrischer Markise lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	292,34 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	689 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	6
Anzahl Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1975
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2024



Die Aufteilung der Wohnfläche ist wie folgt:

Erdgeschoss:

- Flur
- Gäste WC
- Büro
- Wohnzimmer
- Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Küche

Obergeschoss:

- Zweite Küche mit integrierten Essbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Tageslicht
- Kinderzimmer

Beide Häuser sind vollständig unterkellert. Die Keller wurden 2024 renoviert und befinden sich in einem guten Zustand. Das Haupthaus verfügt über eine großzügige Doppelgarage, welche direkt mit dem Kellerflur sowie dem Garten verbunden ist. Zu dem Nebenhaus gehört eine weitere Einzelgarage. Das malerische Grundstück, das nach Südwesten ausgerichtet ist, befindet sich direkt an der Saarbach, die mit ihrem sanften Plätschern eine einladende Atmosphäre schafft und zum Verweilen einlädt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Kunststoff
Kamin	Ja
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Der Saarbrücker Stadtteil Fechingen gehört zum Stadtbezirk Halberg und bietet Heimat für derzeit 5657 Bewohner.

**Wirtschaft:** Fechingen/ Brebach-Fechingen profitiert von einer stabilen wirtschaftlichen Basis mit einer Vielzahl von Unternehmen und Dienstleistern. Die Nähe zu größeren Städten ermöglicht den Bewohnern Zugang zu zahlreichen Arbeitsplätzen und fördert die lokale Wirtschaft. Zudem gibt es regelmäßige Märkte und Veranstaltungen, die die Gemeinschaft stärken und lokale Produkte fördern.

**Medizinische Versorgung:** Die medizinische Versorgung in Fechingen/ Brebach-Fechingen ist gut ausgebaut. In der Umgebung finden sich mehrere Arztpraxen, Apotheken und Fachkliniken, die eine umfassende Gesundheitsversorgung gewährleisten. Auch Notfall- und Krankenhausdienste sind in der Nähe, was den Bewohnern ein hohes Maß an Sicherheit bietet.

**Freizeit und Erholung:** Fechingen/ Brebach-Fechingen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.





Zudem gibt es verschiedene Sporteinrichtungen und Vereine, die ein aktives Vereinsleben fördern und für Abwechslung sorgen. Das Freibad und verschiedene Spielplätze machen den Stadtteil besonders familienfreundlich.

Bildung: Die Bildungseinrichtungen in Fechingen/ Brebach-Fechingen sind vielfältig und bieten eine gute Grundlage für die Entwicklung der Kinder und Jugendlichen. Von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen ist alles vorhanden. Die enge Zusammenarbeit zwischen Schulen und der Gemeinde sorgt dafür, dass die Bildungsangebote kontinuierlich verbessert werden und den Bedürfnissen der Familien gerecht werden..



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Folgende Sanierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

Elektrik Altbau: ca. 1990-2000, (Leitungen und Unterverteilung)

Elektrik Haupthaus: Leitungen 1990-2000, Unterverteilung von 2010

Heizung: Gas-Heizung 2009, separate Gasabrechnung, erneuter Brenner, tlw. modernisierte Heizkörper, Leitungen in den Wänden älter. Warmwasser über Durchlauferhitzer.

Fenster Altbau: Doppelverglaste Fenster, Baujahr 1976

Fenster Haupthaus: Doppelverglaste Holzfenster, 1975, Dachfenster von 1991

Bäder Altbau: Teilweise ca. 1970, ansonsten aus dem Baujahr

Bäder Haupthaus: Hauptbadezimmer vollständig saniert vor ca. 20 Jahren, Gäste WC vollständig vor ca. 20 Jahre

Dach Altbau: vor ca. 40 Jahren gedämmt

Dach Haupthaus: 1975, gedämmt mit Glaswolle, Zementziegel

Malerarbeiten: Fassade: "Grober Kieskellenwurfputz", Fliesen im Haupthaus 2012, Teppich 2010

Keller: Neu gestrichen und teilweise neu verputzt 2024

Bei Haupthaus Drainage ums Haus, Altbau unbekannt.





Wohnzimmer



Küche



Küche



Küche





Arbeitszimmer



Badezimmer



Balkon



Kinderzimmer 1

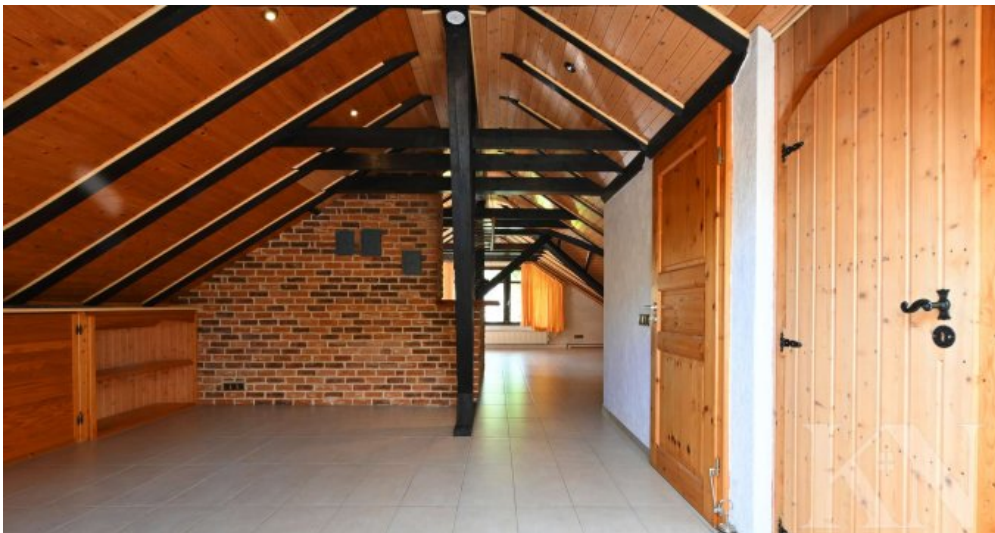




Kinderzimmer 2



Flur



Dachgeschoss



Dachgeschoss

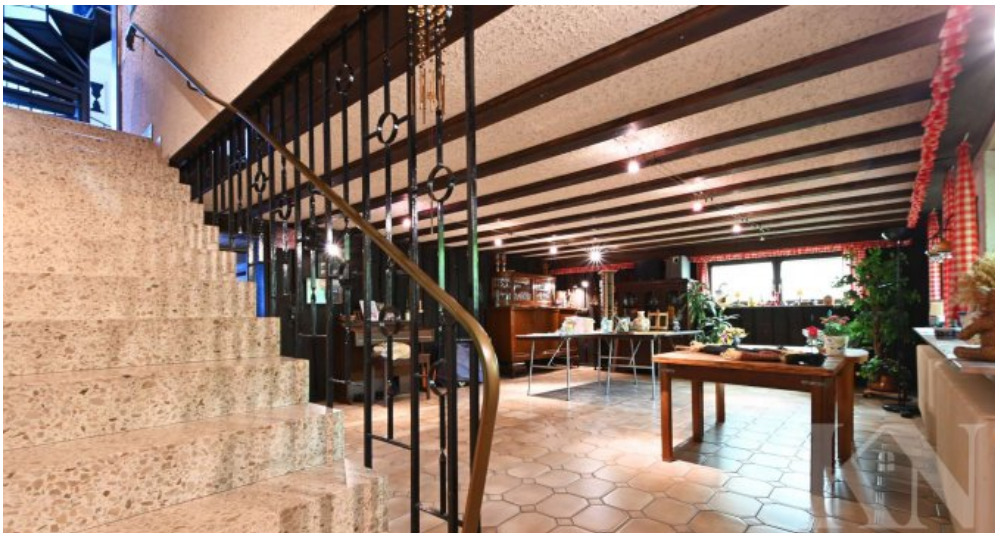




Dachgeschoss Küche



Dachgeschoss Badezimmer



Partykeller



Eingang





Eingangsbereich Anbau



Einfahrt und Balkon Anbau



Küche Anbau



Esszimmer Anbau





Wohnzimmer Anbau



Wohnzimmer 2 Anbau



Küche 2 Anbau

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[raziellamaria.bello@kessel-naumann.de](mailto:raziellamaria.bello@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>