

## Ihr Wohntraum zum fertigstellen in Top Lage von Gersweiler

### Preise & Kosten

|                   |  |
|-------------------|--|
| Käufercourtage    | 3.57%  |
| Innencourtage     | 3.57%  |
| Freitext Courtage | Die Käuferprovision beträgt<br>3,57 % des Kaufpreises inkl.<br>19% MwSt. |
| Kaufpreis         | 189.900 €  |
| IST Periode       | Monat  |



### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht hier eine Immobilie in guter Wohnlage des Saarbrücker Ortsteils Gersweiler. Die zum Verkauf stehende Immobilie wurde um das Jahr 1937 auf einem ca. 881 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und durch den derzeitigen Besitzer entkernt und in vielen Bereichen bereits wieder neu hergestellt. So wurde zum Beispiel das Dach inkl. Gebälk erneuert und wärmegeklämt und in diesem Zusammenhang zwei Dachgauben eingebaut. Weiterhin wurden die Decken des EG und des OG bereits mit neuen Holzbalken fertig gestellt. Hier besteht die Möglichkeit die schönen Balken als Sichtgebälk in die spätere Innenausstattung einzubinden oder aber auch entsprechend zu verkleiden. Sie können hier eine Immobilie erwerben, bei deren Fertigstellung Sie sich voll und ganz verwirklichen und ihren eigenen Ideen und Vorstellungen freien Lauf lassen können. Es besteht der Vorteil, dass Ihnen der Abriss bereits abgenommen wurde und Sie nur noch den angenehmen Teil der Wiederherstellung vornehmen müssen.

## Angaben zur Immobilie

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Wohnfläche            | 135 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche            | 60 m <sup>2</sup>                      |
| Grundstücksfläche     | 881 m <sup>2</sup>                     |
| Anzahl Zimmer         | 5                                      |
| Größe Balkon/Terrasse | 30 m <sup>2</sup>                      |
| Anzahl Terrassen      | 1                                      |
| Baujahr               | 1937                                   |
| Zustand des Objektes  | Teil bzw.<br>Vollrenovierungsbedürftig |
| Verfügbar ab          | 04.11.2024                             |



Wir könnten es uns beispielsweise so vorstellen, dass Sie nach dem Eintreten in einen kleinen Flur im EG gelangen, welcher Sie zur Garderobe und in den (derzeit ebenfalls noch herzustellenden) Treppenhausbereich führt. Im EG wäre dann ein Gästebadezimmer und eine offene Küche mit dem angrenzenden Wohnbereich, welchen man mit großen Doppelflügeltüren im Wohn-/ Esszimmer sehr hell und Licht durchflutet gestalten könnte, vorgesehen. Über diese Türen gelangen Sie dann auf den großen – von uns vorgesehenen – Balkon.

Das Treppenhaus führt Sie sowohl zum OG als auch in den Keller, welcher neben dem Heizungsraum mit der Gas-Zentralheizung und einem derzeit noch bestehenden Badezimmer noch drei weitere Räume als Abstellräume bietet. Zusätzlicher Stauraum befindet sich darüber hinaus noch unter dem Dach. Auch hier haben Sie die Möglichkeit sich einen schönen Dachboden herzustellen.

Im OG haben wir bei unseren Visualisierungen den Schlafbereich vorgesehen und hier vor Allem das große Eltern-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank bzw.

## Ausstattung

|               |                |
|---------------|----------------|
| Heizungsart   | Zentralheizung |
| Befeuerung    | Gas            |
| Stellplatzart | Freiplatz      |
| Gartennutzung | Ja             |
| Unterkellert  | Ja             |



Für die Nutzung des dritten Zimmers im OG sind Sie natürlich vollkommen frei und können alternativ ein Kinder- oder Gästezimmer aber auch ein Büro einrichten.  
 Hinter dem Haus haben Sie die Möglichkeit einen großen Carport oder eine Doppelgarage zu bauen und auf dieser dann den von uns oben beschriebenen Balkon mit Ausgang aus dem Wohnzimmer zu errichten.  
 Auch der große Garten bietet viel Platz für ihre Ideen und Vorstellungen. Auch hier können Sie sich ganz individuell verwirklichen.



## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Endenergiebedarf           | 509.00                           |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1937                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | H                                |
| Primärenergieträger        | GAS                              |



## Lage

Gersweiler ist ein Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken.

Lage:

Gersweiler liegt oberhalb einer durch die Saar geschaffenen breiten Talaue mit weiten Terrassenflächen am linken Saarufer. Der nördliche Talrand wird von einer langen Kette von Höhenvorsprüngen gesäumt. Südlich um Gersweiler ziehen sich die Höhen des St. Annaler Stiftswaldes.

Ortsteile:

Die Gemeinde Gersweiler bestand aus den ehemaligen Ortsteilen Gersweiler, Ottenhausen, Neu-Aschbach und Stangenmühle. Bis 1962 gehörten zur Bürgermeisterei Gersweiler auch Klarenthal und Krughütte (die beiden bildeten danach die selbständige Gemeinde Klarenthal-Krughütte), bis im Zuge der Gebietsreform 1974 sowohl Gersweiler als auch Klarenthal zu Nachbarstadtteilen der Landeshauptstadt wurden.

Verkehr:

Nördlich von Gersweiler verläuft die A 620 mit der Anschlussstelle Saarbrücken-Gersweiler. Die AS Saarbrücken-Klarenthal schließt zudem Ottenhausen mit an.



Ebenfalls nördlich von Gersweiler liegt die Rosseltalbahn, auf der bis 1976 Personenverkehr auf der Schiene stattfand. Das Empfangsgebäude des Bahnhofs Gersweiler ist noch erhalten.

Infrastruktur:  
In Gersweiler findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte und Apotheken..





## Ausstattung

- + Haus: Massiv gebaut 1937
- + Grundstück: 881m<sup>2</sup> Fläche
- + Wohnfläche: ca. 135m<sup>2</sup>
- + Bad: Aktuell ein Badezimmer im Untergeschoss des Hauses. Geplant jedoch je ein Badezimmer im EG und OG.
- + Fenster: Alle Fenster Neu Kunststoff 2 - Fach verglast inkl. elektrischen Rolläden. Neupreis 20.000€
- + Strom: Muss neu verlegt werden
- + Böden und Decke: Neue Holzbalkendecke im EG und OG als Sichtgebälk inkl. Einbau 30.000€
- + Dach: Neues Dach mit neuem Gebälk, inkl. Wärmedämmung, neuen Gauben und neue Rinnen ( Neupreis 70.000€ )
- + Heizung: Gas - Zentralheizung ( Bj. 2006 )
- + Balkon: Im EG wurden bereits Durchbrüche hergestellt, für Balkontüren vom Esszimmer und Wohnzimmer als Zugang zum Balkon.
- + Garage / Carport: Hinter dem Haus befindet sich eine Fläche, welche sich ideal zum Bau für einen großen Carport oder eine Garage eignet. Oben drauf könnte dann der neue Balkon entstehen.



Haben wir Ihr Interesse geweckt ???

Gerne stellen wir Ihnen zu diesem Haus einen 360 Grad Rundgang zur Verfügung. Stellen Sie Ihre Anfrage hier über das Portal, wir senden Ihnen den Link zum Rundgang und Sie können sich von Zuhause schon ein genaues Bild über das Haus verschaffen.





## 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 Grundrisszeichnungen (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

Kontaktinformationen 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.







Eingangsflur mit Treppenhaus und Zugang zum mögl. Bad



So könnte der Flur mit Zugang zum Badezimmer aussehen



Mögliche Einrichtung des Badezimmers im EG



Gegenseite des möglichen Badezimmers im EG





Wohnzimmer im EG aktuell



Einrichtungsbeispiel des neuen Wohnzimmers im EG



Blick vom Esszimmer mit Sicht zur Küche aktuell



Esszimmer mit Zugang zur Küche als Einrichtungsbeispiel





Esszimmer mit Blick ins Wohnzimmer und Küche aktuell



Einrichtungsbeispiel Blick von Esszimmer und Küche



Blick vom Esszimmer zur Küche aktuell



Vision, wie Ihre neue Küche eingerichtet aussehen könnte





Eingangsbereich der Küche aktuell



So könnte die neue Küche eingerichtet werden



Aktueller Blick von der Küche zum Esszimmer



So könnte es nach dem Umbau aussehen





Blick vom Esszimmer zum Balkon aktuell



Blick vom Esszimmer mit Zugang zum möglichen Balkon



Aktuell großer offener OG Bereich bzw. Schlafzimmer



OG Schlafzimmer mit neuem mögl. Zugang zum Treppenhaus + Bad





Schlafzimmer im OG



Beispiel Modernes Schlafzimmer mit Ankleide



Gegenseite des Schlafzimmers aktuell



OG Schlafzimmer mit Ankleide und moderner Aufteilung





Treppenhaus im OG und mögl. Fläche für Badezimmer



Treppenhaus im OG mit Zugang zum Kinderzimmer und mögl. Bad



Kinderzimmer mit im Moment noch ohne abschließende Wand



Modernes mögliches Kinderzimmer nach Umbau





Kinderzimmer im OG aktuell



Mögliches Einrichtungsbeispiel des modernen Kinderzimmers



Rückansicht des Hauses aktuell



So könnte der neue Carport mit Balkon obendrauf aussehen.





Terrasse und großer Gartenbereich hinter dem Haus aktuell





## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

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