

## Vielseitiges Wohnen in Top-Lage – Dreifamilienhaus mit großem Potenzial!

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% 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 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	469.000 €



### Objektbeschreibung

#### Highlights:

- Begehrte und beliebte Lage von Bischmisheim
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen & Vermieten, Wohnen & Arbeiten oder Mehrgenerationen
- Stetig instandgehalten: Dachsanierung 2022, Fenster größtenteils 2013 erneuert
- Große und ansprechende Gartenfläche
- Gestaltungspotential für individuelle Wohnträume

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus in Bischmisheim bietet auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 279 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier können Sie Ihre Wohnideen verwirklichen.

Das Haupthaus wurde 1968 erbaut, der Anbau folgte 1991. Die Immobilie wurde stetig instandgehalten, so wurde das Dach 2022 neu eingedeckt und ein Großteil der Fenster 2013 ausgetauscht. Das 1.146 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet eine attraktive Gartenfläche zur Erholung.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss Haupthaus (ca. 75m<sup>2</sup>) -> aktuell vermietet bis zum 30.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	279 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.146 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1968
Letzte Modernisierungen	2022



2025

- Diele
  - Wohnzimmer
  - Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
  - Küche
  - Schlafzimmer
  - Badezimmer
  - Terrassenzugang
- Obergeschoss Haupthaus (ca. 129 m<sup>2</sup>) -> nicht vermietet
- Diele / Garderobe
  - Gäste-WC
  - Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
  - Küche
  - Drei Schlafzimmer
  - Badezimmer mit Dusche und Wanne
  - Terrasse
- Erdgeschoss Anbau (ca. 75 m<sup>2</sup>) -> nicht vermietet
- Diele
  - Gäste-WC
  - Großer Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse/Garten
  - Küche
  - Schlafzimmer
  - Badezimmer mit Dusche

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, einen Carport sowie vier Außenstellplätze. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Das Dreifamilienhaus befindet sich in begehrter Lage von Bischmisheim, einem charmanten Stadtteil von Saarbrücken. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Bischmisheim bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung in direkter Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die Autobahn A6 ist in wenigen Minuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Anbindung nach Saarbrücken sowie in die umliegenden Regionen.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wanderwege, Sportvereine und Naherholungsgebiete machen den Ort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Entdecken Sie die Vorzüge dieser hervorragenden Wohnlage und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	17.03.2029
Endenergiebedarf	145
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	18.03.2019
Energieeffizienzklasse	E



## Ausstattung

Elektrik: 1968 Haupthaus inkl. Leitungen in den Wänden, Elektrik vollständig getrennt  
 1991 Anbau inkl. Leitungen in den Wänden  
 Heizung: 2012, Öl Zentralheizung/ Niedertemperaturkessel mit 8.000 L Tanks  
 Warmwasser zentral über die Heizung  
 Fenster: Größtenteils 2013 / 2014  
 2x verglaste Kunststofffenster (Innen weiß, Außen braun)  
 Vereinzelt Fenster aus Baujahr mit Scheiben aus ca. den 80er Jahren  
 Bad / Wasserleitungen:  
 Erdgeschoss: neues Bad bei Einzug Mieter ( 2022)  
 Obergeschoss: Baujahr (1968)  
 Anbau: Baujahr ( 1991)  
 Dach: 2022 neue Eindeckung -> Trapezblech mit integrierter Dämmung  
 Wärmedämmung: Haupthaus keine Fassadendämmung, Anbau vollständig isoliert  
 Malerarbeiten: Türen im Obergeschoss um 2000 Zarge & Türblätter foliert.



## Sonstiges



Haustür Anbau



Wohnzimmer Anbau



Wohnbereich Anbau



Esszimmer Anbau



Esszimmer



Küche

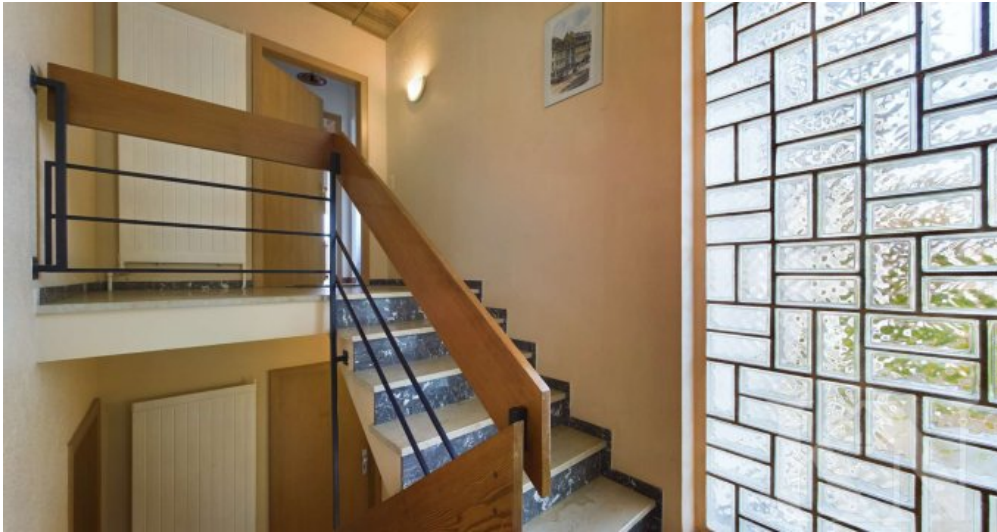


Badezimmer



Badezimmer Anbau





Treppenhaus



Wohn-Essbereich 1.OG



Wohnzimmer 1.OG



Balkon 1.OG



Küche 1.OG



Flur 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Zimmer 1.OG



Elternschlafzimmer 1.OG



Terrasse 1.OG



Badezimmer 1.OG



Erdgeschoss Haupthaus

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

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

<https://kessel-naumann.de>