

## Stadtvilla mit Altbaucharme in Brebach

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
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	479.000 €



### Objektbeschreibung

#### Highlights:

- 4 getrennte Einheiten mit unterschiedlicher Wohnungsgröße
- Hochwertige Dachsanierung 2007
- Altbaucharme mit hohen Decken
- Mehrgenerationen-Wohnen möglich
- Separate Gaszähler für die einzelnen Wohnungen
- Innenhof mit zusätzlichen Stellplätzen

Sind Sie auf der Suche nach einem gepflegten und stetig modernisierten Mehrfamilienhaus, das sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage eignet? Dann dürfte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein!

Das im Jahr 1929 erbaute Haus bietet insgesamt 4 abgeschlossene Einheiten und somit ein hohes Entwicklungspotential. Jede Wohneinheit ist bereits voneinander getrennt, sodass flexible Nutzungskonzepte realisierbar sind. Schon von außen besticht das Haus durch seinen charmanten Altbaustil, der sich im Inneren durch hohe Decken und eine angenehme Wohnatmosphäre fortsetzt.

#### Aufteilung der Immobilie:

##### Erdgeschoss:

Hauptwohnung (72,15 m<sup>2</sup>):

Flur  
Nähzimmer  
Wohnküche mit Kaminofen  
Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne  
Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon  
Appartement (24,57qm):  
Wohnküche mit Zugang zur Terrasse  
Tageslichtbadezimmer  
Schlafzimmer  
Obergeschoss (89,74 m²):  
Flur  
Elternschlafzimmer  
Kinderzimmer  
Esszimmer (offen zum Wohnzimmer)  
Wohnzimmer  
Küche  
Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne  
Dachgeschoss (63,48 m²):  
Schlafzimmer  
Kinderzimmer  
Wohnzimmer  
Tageslichtbadezimmer mit Wanne  
Wohnküche  
Der großzügige Innenhof bietet mehrere Außenstellplätze und kann bei Bedarf in eine große Gartenfläche umgewandelt werden.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	249,94 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	102,98 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	404,34 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	532 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	13
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	5
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1929
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2018



Dieses Mehrfamilienhaus vereint Altbaucharme mit modernisierten Elementen und bietet vielfältige Möglichkeiten für Eigennutzer sowie Kapitalanleger. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie inspirieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Stein, Parkett, Laminat
Kamin	Ja
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Allgemein:

Die Immobilie befindet sich in einer Nebenstraße von Saarbrücken-Brebach. Innerhalb von 5 Gehminuten erreichen Sie den Edeka, mehrere Bushaltestellen und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Saarbahn-Haltestelle ist fußläufig in 15 Minuten zu erreichen.

Bildung:

In Brebach finden Sie eine Grundschule, eine Kindertagesstätte sowie eine Höhere Berufsfachschule für Wirtschaftsinformatik. Allgemein gibt es in der Landeshauptstadt mehrere Gymnasien, die Hochschule für Technik und Wirtschaft, die Universität des Saarlandes sowie weitere Bildungseinrichtungen.

Ärztliche Versorgung:

Brebach bietet eine sehr gute ärztliche Versorgung. Es stehen Ihnen mehrere Facharzt-Praxen in direkter Umgebung zur Verfügung. Das nächst gelegene Krankenhaus erreichen Sie in 900 Metern.

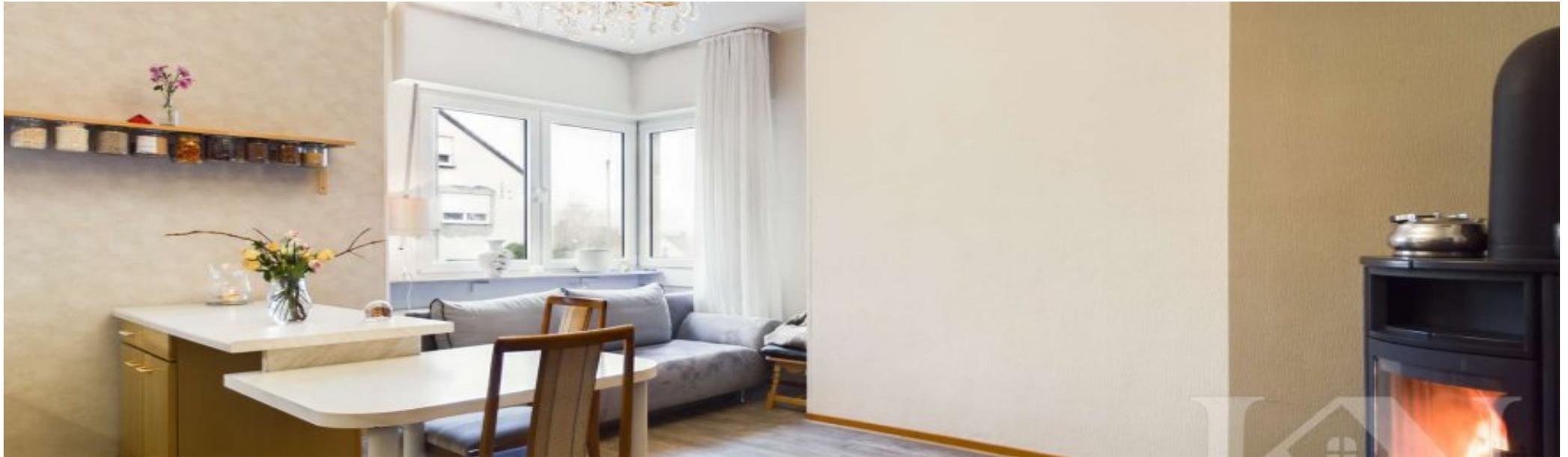
Sportliche Aktivitäten / Freizeit:

Brebach bietet ein reichhaltiges Angebot für Sportbegeisterte. Es stehen Ihnen ein Fitness-Studio, mehrere Sportvereine sowie ein Schwimmbad zur Verfügung.





## Ausstattung



## Sonstiges



Wohn-,Esszimmer EG



Küche EG



Schlafzimmer EG



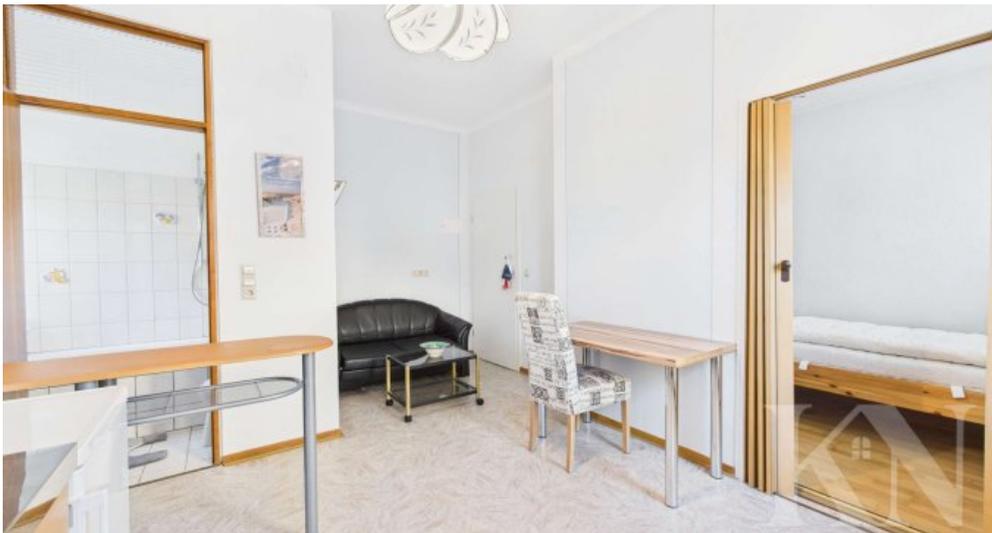
Schlafzimmer EG



Nähzimmer EG



Badezimmer EG



Appartement



Appartement



Appartement



Appartement



Appartement



Appartement



Treppenhaus



Flur OG



Flur OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Esszimmer OG



Esszimmer OG



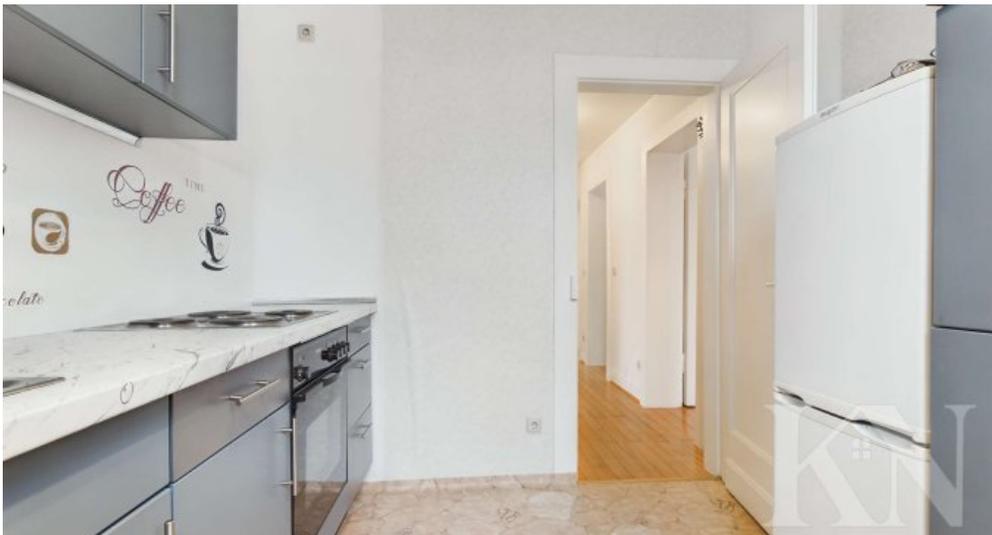
Badezimmer OG



CAM01347G0-PR0195-STILL037



Schlafzimmer OG



Küche OG



Büro OG



Flur DG



Flur DG



Wohnzimmer DG



Schlafzimmer 1 DG



Schlafzimmer 2 DG



Badezimmer DG



Küche DG



Untergeschoss

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

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

<https://kessel-naumann.de>