

5 Wohnungen & 8 Musikstudios – Renditeobjekt in Alt-Saarbrücken!

Preise & Kosten

Käufer-Provision Ja

Käufercourtage Provisionsfrei für Erwerber

Courtage Provisionsfrei für Erwerber

Kaufpreis 499.000 €



Objektbeschreibung

Highlights:

- Zentrale Lage: Innenstadtlage in Alt-Saarbrücken
- Attraktives Nutzungskonzept: 5 Wohneinheiten & 8 moderne Musikstudios
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ideal für Kapitalanleger, Kreativbranchen oder Ei-gennutzer
- Solide Substanz: Dach (2012), Fenster (ab 2000), Gaszentralheizung (2016)
- Zukunftspotenzial: Mietsteigerungspotenzial und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten Dieses im Jahr 1912 errichtete Wohn- und Geschäftshaus bietet auf ca. 606 m² vermietbarer Fläche ein überzeugendes Gesamtkonzept in bester Lage von Alt-Saarbrücken.

Das Gebäude ist beidseitig angebaut und unterteilt sich in zwei separate Bereiche mit eigenen Eingängen. Auf der linken Seite befindet sich die Gewerbefläche mit acht ausgebauten Studios für Musikproduktion, die 2018 bzw. 2022 modernisiert wurden. Diese Fläche umfasst insgesamt ca. 333 m² und ist derzeit solide vermietet.

Der rechte Gebäudeteil beherbergt fünf Wohneinheiten, verteilt auf drei Etagen.

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 10



Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 273 m²

Grundstücksfläche 259 m²

Anzahl Zimmer 18,50

Anzahl Badezimmer 6

Anzahl Balkone 1

Baujahr 1912

Zustand des Objektes Modernisiert

Letzte Modernisierungen 2025

Objekt ist vermietet Ja



Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, Warmwasser wird dezentral über Durchlauferhitzer bereitgestellt.

Wohnflächenaufteilung:

- EG, OG, DG: 8 Musikstudios, WC, Flur, Treppenhaus, Lager ca. 333 m² (vermietet)
- OG links: 2 Zimmer, Küche, Bad ca. 41 m² (vermietet, renovierungsbedürftig)
- OG rechts: 2 Zimmer, Küche, Bad ca. 46 m² (vermietet)
- 2. OG links: 2 Zimmer, Küche, Bad ca. 50 m² (aktuell leerstehend)
- 2. OG rechts: 2 Zimmer, Küche, Bad ca. 44 m² (aktuell leerstehend)
- DG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Dachterrasse ca. 92 m² (aktuell leerstehend)

Mit einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von ca. 30.000 € und einem Potenzial von rund 50.000 € ist dieses Objekt besonders für Kapitalanleger attraktiv, die eine solide Rendite in zentraler Lage suchen. Ebenso eignet sich das Gebäude für kreative Nutzungskonzepte oder zur teilwei-sen Selbstnutzung. Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren – ein vielseitiges Investment mit Zukunft wartet auf Sie!.

Immobilienportal-saarland.de Seite 2 / 10



Ausstattung

heizungsart Zentralheizung

befeuerung Gas

Unterkellert Ja



Lage

Alt-Saarbrücken gehört zu den traditionsreichsten und gleichzeitig urbansten Stadtteilen der saarländischen Landeshauptstadt. Die zentrale Lage in direkter Nähe zur Innenstadt, zum Saarufer und zum Saarbrücker Schloss macht den Stadtteil besonders attraktiv.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – Bushaltestellen und die Saarbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Bildungseinrichtungen wie die Universität des Saarlandes, die Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW), Schulen und Kitas sind schnell erreichbar. Auch medizinische Versorgung und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in der Umgebung. Die Nähe zur französischen Grenze unterstreicht den weltoffenen und internationalen Charakter Saarbrückens.

Alt-Saarbrücken vereint urbanes Leben mit historischem Flair – ein Standort mit hoher Lebens- und Standortqualität für Bewohner, Investoren und Gewerbetreibende.

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 10



Energieausweis

Gebäudeart Wohnimmobilie

Energieausweis Art Bedarf

Gültig bis 12.09.2027

Endenergiebedarf 521

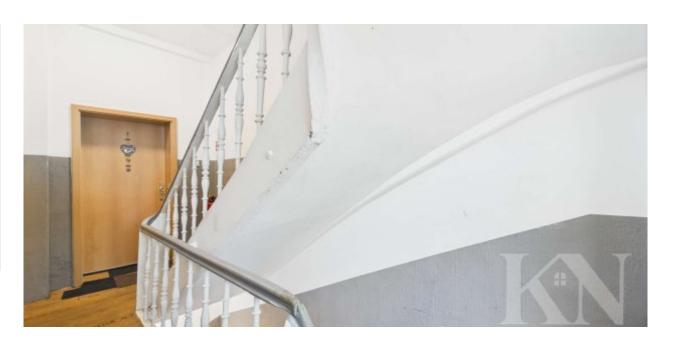
Erstellungsdatum Ausgestellt ab dem

01.05.2014

Ausstelldatum 13.09.2017

Energieeffizenzklasse H

Primärenergieträger Gas



Ausstattung

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

2022: Erneuerung einer Zwischendecke im Studio-Bereich (21k)

2022: Renovierung des Treppenhauses und Neugestaltung eines Müllraums (6k)

2022: Erneuerung Abwasseranschluss Gewerbe (6k)

2022: Rauchwarnmelder, Feuerlöscher, Brandschutz (2k)

2022: Ausbau von zwei Studios (EG/OG) (20k)

2020: Teilrenovierung der Dachgeschosswohnung

2018: Renovierung der Wohnung 1. OG links

2018: Ausbau der Gewerberäume für Tonstudios mit entsprechender Dämmung

2018: Sanierung der Dachterrasse

2016: Einbau einer Zentralheizung Viessmann Vitocrossal 300

2012: Neues Dach

2000-2010: Erneuerung Fenster Kunststoff 2-fach.

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 10





Sonstiges

Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 10





2. OG rechts



2. OG links



2. OG links

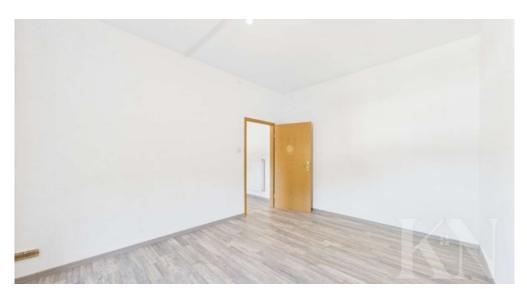
Immobilienportal-saarland.de Seite 6 / 10



2. OG rechts



2. OG rechts



2. OG rechts 2. OG rechts

Immobilienportal-saarland.de Seite 7 / 10





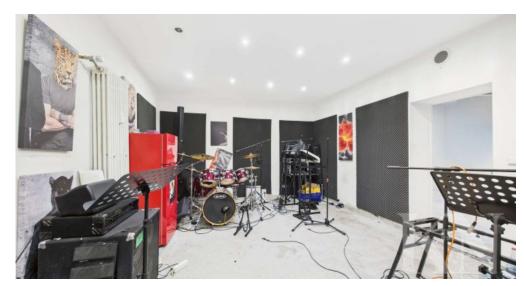
DG 1. OG rechts







Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 10



Musikstudio

Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 10



Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien Saarbrücker Straße 51 66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

anna.kessel@kessel-naumann.de https://kessel-naumann.de

Immobilienportal-saarland.de Seite 10 / 10