

## Sehr attraktives 1-2 Familienhaus, MFH mit großen Balkonen, Doppelgarage und Garten in SB- Scheidt

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	299.900 €
IST Periode	Monat
Garagen	2



### Objektbeschreibung

Attraktives einseitig angebautes 1 – 2 Familienhaus in begehrter Lage – Ihr neues Zuhause im Saarbrücker Stadtteil Scheidt.

Die zum Verkauf angebotene Immobilie wurde 1936 auf einem 416 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Saarbrücker Stadtteil Scheidt erbaut. Sowohl das Haus selbst, als auch die einzelnen Gewerke befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand, sodass für einen neuen Eigentümer primär kein größerer Modernisierungsaufwand anfällt. Beheizt wird das Haus mittels der modernen Gas- Zentralheizung (Brennwertgerät) welche sich ebenfalls in einem tadellosen Zustand befindet. Die gesamte Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Wohneinheiten, welche bislang getrennt voneinander genutzt wurden. Hier sind Sie als neuer Eigentümer jedoch völlig frei, wie Sie die Nutzung für die Zukunft gestalten. Es bietet sich die Einrichtung eines Mehrgenerationen- oder auch Mehrfamilienhauses aber auch die Nutzung als Einfamilienhaus für die große Familie oder die Kombination aus Leben und Arbeiten unter einem Dach an.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	70 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	416 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Balkone	2
Baujahr	1936
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	02.09.2025



Hier befindet sich außerdem noch ein kleines separates Gäste-WC.

Die mit 70 m<sup>2</sup> kleinere der beiden Wohnungen befindet sich im EG und bietet neben dem großzügigen Wohn-/ Esszimmer ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, die Küche und den vom Treppenhaus und auch vom Wohnzimmer zugänglichen Balkon. Dieser bietet eine tolle Aussicht in den Garten und lädt mit einer Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup> und der bestehenden Überdachung zum Verweilen bei jeder Jahreszeit ein. Beheizt wird diese Wohnung mittels Fußbodenheizung.

Die zweite Wohnung mit einer Fläche von ca. 130 m<sup>2</sup> erstreckt sich über 2 Etagen und bietet im 1. OG eine große Küche, ein großes Wohn-/ Esszimmer mit romantischem Kamin als alternativer Wärmequelle sowie ein weiteres Zimmer, welches individuell als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann. Vom hellen und lichtdurchfluteten Wohnzimmer gelangen Sie über ein großes Glas-Schiebeelement auf den Balkon mit Blick in den Garten. Im DG befinden sich neben dem modernen Tageslicht - Badezimmer noch das große Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, welches als Kinderzimmer oder auch als Ankleidezimmer genutzt werden kann.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Das Haus ist voll unterkellert und bietet im UG neben dem Heizungsraum und der Waschküche noch zwei weitere Abstellräume und damit ausreichend Stauraum sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche und WC. Als weiteres Highlight befindet sich hier im Untergeschoss noch ein großer Raum mit Heizung und Fenstern, welchen man ideal als Partyraum oder auch als Büro bzw. Gästezimmer nutzen kann.

Vom Untergeschoss haben Sie eine direkte Zugangsmöglichkeit in den Garten und auch zu der zum Haus gehörigen Doppelgarage, welche sich direkt neben der Immobilie befindet. Zwei weitere Stellplätze befinden sich direkt vor der Garage.



## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	168.77
Baujahr lt. Energieausweis	1936
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	GAS



## Lage

Scheidt ist ein Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken und Teil des Stadtbezirkes Dudweiler. Scheidt liegt an der Kaiserstraße. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Universität des Saarlandes.

### Geschichte:

Scheidt zählte einst zur Gemeinde Bischmisheim (heute ebenfalls ein Stadtteil von Saarbrücken) und damit zum Stift Sankt Arnual. Mit dem Stift wurde die Kirche 1575 evangelisch.

Am 15. Oktober 1879 erfolgte der Anschluss an die Verlängerung der Würzbachbahn von St. Ingbert nach Saarbrücken, heute Teilstück der Bahnstrecke Mannheim–Saarbrücken.

Die mittlerweile selbständige Gemeinde Scheidt wurde mit Wirkung vom 1. Januar 1974 nach Saarbrücken eingemeindet. Scheidt beherbergt das Landesarchiv Saarbrücken.

### Verkehr:

Eine Bushaltestelle ist 50m vom Haus entfernt. Auch der Bahnhof ist zu Fuß erreichbar. Zur Autobahn sind es ca. 3.500m und der Flughafen Ensheim ist 5.



**Infrastruktur:**

Scheidt hat eine sehr gute Infrastruktur. Es gibt alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Kindergarten und Grundschule sind zu Fuß erreichbar. Auch Ärzte, Zahnarzt und Apotheke sind hier ansässig. In wenigen Gehminuten erreicht man Gaststätten und Restaurants. Ein Kinderspielplatz ist ca. 100m entfernt. In Scheidt sind auch diverse Sportvereine ansässig wie der SV Scheidt Fußball und auch andere Vereine wie Turnverein u.s.w.

**Bildung:**

Die Universität des Saarlandes ist unweit von der Immobilie entfernt..



## Ausstattung

- + Haus: Massiv gebaut Bj. 1936
- + Grundstück: 416m<sup>2</sup> Fläche
- + Wohnfläche: Ca. 200m<sup>2</sup>
- + Wohnungen: Im EG bindet sich eine attraktive 2ZKB Wohnung mit großem überdachtem Balkon, im OG befindet sich eine 4 ZKB Maisonette - Wohnung mit Balkon.
- + Böden: Verschiedene Beläge, Fliesen, Parkett und Teppich
- + Bad: 4 Bäder und ein Gäste WC. 3 Bäder sind in einem neuwertigen Zustand. Alle Bäder mit Dusche.
- + Heizung: Moderne Gas - Zentralheizung Buderus mit neuester Brennwerttechnik. Bj. 2014
- + Solarthermie: Zusätzliche Solarthermie für Warmwasser
- + Fenster: Größtenteils Aluminium 2- Fach verglast in gutem Zustand. In der EG Wohnung zur Straßenseite neuwertige 3- Fach verglaste Kunststofffenster.
- + Dach: Satteldach in gutem gepflegten Zustand, wärmegeklämmt mit neuwertigen Velux Dachfenstern inkl. elektrischen Rollläden
- + Keller: Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben Abstellräumen auch eine separate Waschküche, den Heizungsraum und ein vollwertiges Badezimmer.





Vor der Garage können in der Einfahrt 1 - 2 PKW parken.

+ Garten: Hinter dem Haus befindet sich ein ebener schön angelegter Garten mit saftig grüner Wiese.

+ Sonstiges: Im Untergeschoss wurde unter dem großen Balkon ein zusätzlicher großer Raum erstellt, welcher ideal für Feiern jeglicher Art aber auch als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann.



## 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 Grundrisskizzen (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

Kontaktdaten 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.







Esszimmer im Erdgeschoss



So könnte das Esszimmer modern eingerichtet aussehen



Großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



Modernes Einrichtungsbeispiel des Wohnzimmers





Sicht vom Esszimmer ins Wohnzimmer



Großer Wohn - Esszimmerbereich



Schlafzimmer der Wohnung im Erdgeschoss



So modern könnte man das Schlafzimmer einrichten





Großer traumhafter überdachter Balkon mit vielen Möglichkeiten



Einrichtungsbeispiel des großen Balkons



Gegenseite des großen Balkons im Erdgeschoss



Gäste WC im Erdgeschoss





Treppenaussicht zum 1. OG



Flur der Wohnung im Obergeschoss



Helles lichtdurchflutetes Esszimmer im Obergeschoss



Gegenseite des Esszimmers





Großer Kamin als alternative Wärmequelle



Charmantes helles Wohnzimmer



Zugang vom Wohnzimmer zum schönen Balkon



Großer Balkon im Obergeschoss mit Fernblick





Großer Balkon im OG mit Fernblick



Große attraktive Küche im Obergeschoss



Gegenseite der Küche



Neuwertiges Badezimmer im OG.





Badezimmer im OG mit bodenebener Dusche



Attraktiver Duschbereich des Badezimmers im OG



Treppenhaus zwischen 1. OG und DG



Treppenhaus zum Dachgeschoss





Flur im Dachgeschoss



Großes Kinder bzw. Gästezimmer im Dachgeschoss



Großes Eltern - Schlafzimmer mit vielen Möglichkeiten



Eltern - Schlafzimmer im Dachgeschoss





Gegenseite des Eltern - Schlafzimmers



Neuwertiges Tageslichtbadezimmer mit Dusche im DG



Großer Multiraum im UG mit vielen Nutzungsmöglichkeiten



Multiraum im UG als Beispiel eines Arbeitszimmers



Gegenseite des großen Multiraums



Neuwertiges Badezimmer mit Dusche im Untergeschoss

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

0681/59095360  
[homes-castles@century21.de](mailto:homes-castles@century21.de)