

## 2-Familienhaus mit Bauplatz in guter Lage von Fechingen

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	290.000 €
Garagen	1



### Objektbeschreibung

In guter und ruhiger Lage in einer Seitenstraße am Rand von Fechingen gelegen, bietet dieses 2-Familienhaus mit interessantem Grundstück seinen zukünftigen Eigentümern viele Optionen der zukünftigen Nutzung.

Das ursprünglich 1929 in massiver Bauweise errichtete Haus, bietet ein solides Fundament, um nach einer notwendigen Renovierung ein kleines Schmuckstück entstehen zu lassen, dass den zukünftigen Eigentümern ein schönes Umfeld zum Leben und Arbeiten bieten wird.

Denkbar ist natürlich auch die Nutzung als Anlageobjekt mit Vermietung der beiden Einheiten oder der Umbau zu einem 3-Familienhaus. In der Vergangenheit wurde das DG als Schlafzimmerbereich mit WC zusammen mit der Wohnung im DG genutzt.

Das Grundstück ist leicht terrassiert angelegt und bietet eine eigene große Auffahrt mit einem Garagengebäude, das Platz für 2 Fahrzeuge bietet.

Im von vorne gesehen linken Grundstücksbereich gibt es, nach bisher mündlicher geführten Vorgesprächen mit der unteren Bauaufsicht, die Möglichkeit, im Rahmen notwendiger baulicher Genehmigungen, ein weiteres Gebäude zu errichten.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	175 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	65 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	949 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1929
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	Sofort



Gerne gehen wir im persönlichen Dialog noch einmal detaillierter auf alle Möglichkeiten ein, die sich Ihnen mit dem Kauf dieser attraktiven Immobilie bieten. Wir zeigen Ihnen das Objekt auch gerne in einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Das Haus ist bereits leerstehend und sofort verfügbar.

Bitte senden Sie uns dazu Ihre vollständigen Kontaktdaten inkl. Anschrift und Telefonnummer.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

## Ausstattung

heizungsart	Etagenheizung
befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Brebach-Fechingen, im Osten von Saarbrücken gelegen, zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus städtischer Nähe und naturnahem Wohnen aus. Der beliebte Stadtteil bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahn A6, der Bahnhof Brebach mit Anschluss an die Saarbahn und die unmittelbare Anbindung an die Flughafenstraße, sorgen für schnelle Verbindungen in die Innenstadt und darüber hinaus.

Die Umgebung in der ruhigen verkehrsberuhigten Seitenstraße ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit viel Grün, was besonders Familien und Ruhesuchende anspricht. Gleichzeitig bietet die Nähe zu Saarbrücken vielfältige Freizeit- und Kulturangebote. Insgesamt bietet Brebach-Fechingen eine attraktive Lage für Eigennutzer und Kapitalanleger, die Wert auf ein attraktives und sicheres Umfeld legen..



## Ausstattung

2-Familienhaus mit folgender Aufteilung:

EG mit ca. 65m<sup>2</sup>

OG mit ca. 65m<sup>2</sup>

DG mit ca. 45m<sup>2</sup>

Massivbauweise

Elektrik, Wasser- und Heizungsleitungen renvovierungsbedürftig

Funktionsfähige Gastetagenheizungen (94 und 96)

Doppelt verglaste Holzfenster aus den 70er Jahren

Dach inkl. Zwischensparrendämmung ca. 1995

Garage

Große Einfahrt mit Stellplätzen

Terrassiertes Grundstück

Weiterer Bauplatz (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)

Bereits leerstehend und sofort verfügbar!.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
  - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
  - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
  - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.

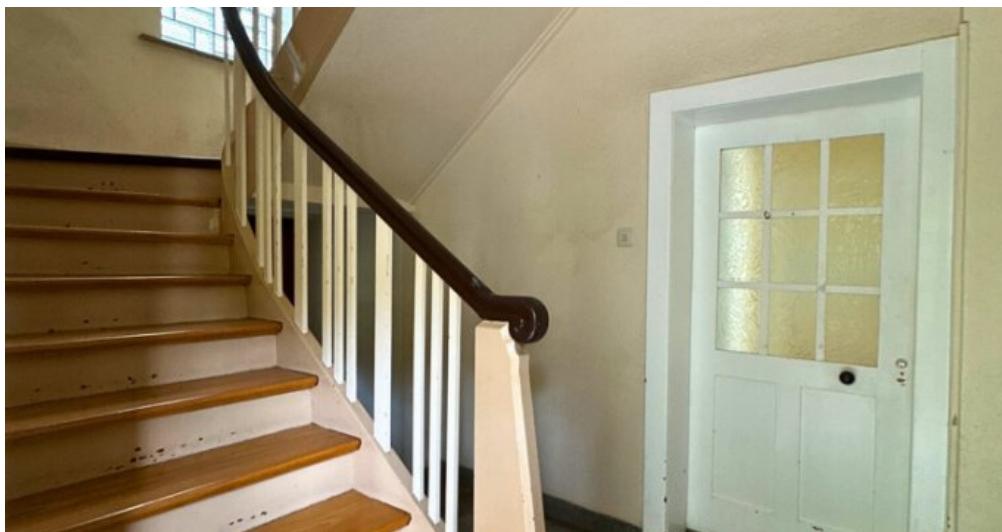




Gartenansicht



Hauseingang



Treppenhaus



Diele EG



Zimmer 1 EG



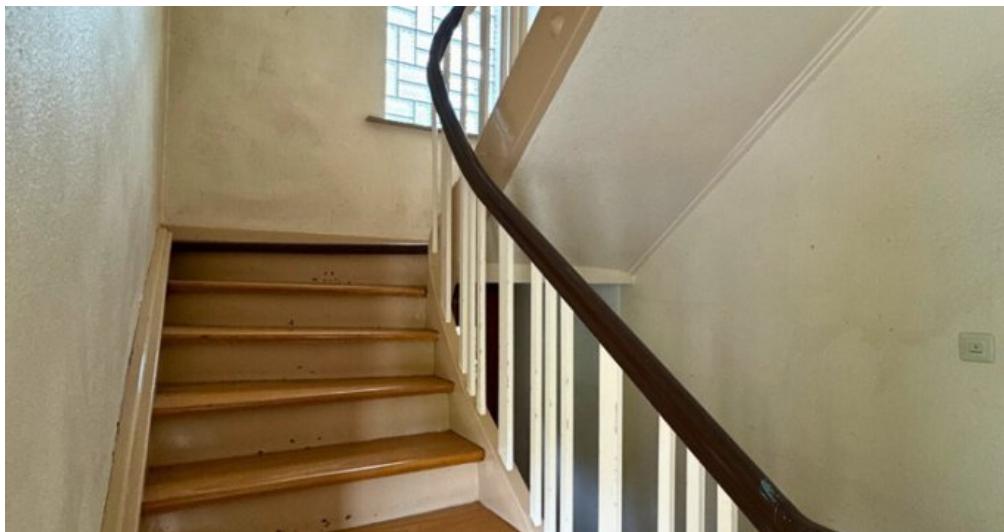
Zimmer 2 EG



Küche + Abstellraum EG



Duschbad EG



Treppe zum OG



Balkon OG



Überdachter Balkon OG



Diele OG



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Küche OG



Bad OG



Treppe zum DG



Diele DG



Zimmer 1 DG



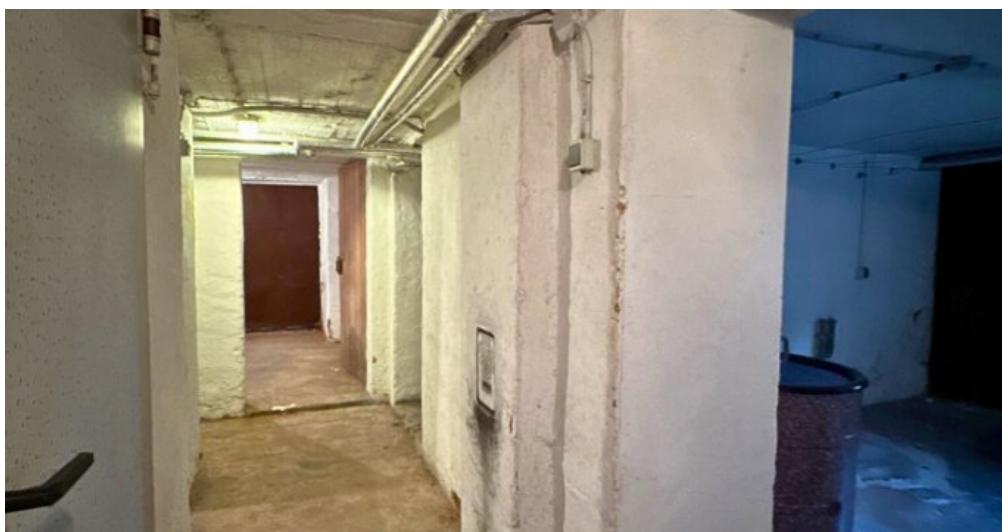
Zimmer 2 DG



Küche DG



Bad DG



Flur KG



Raum 1 KG



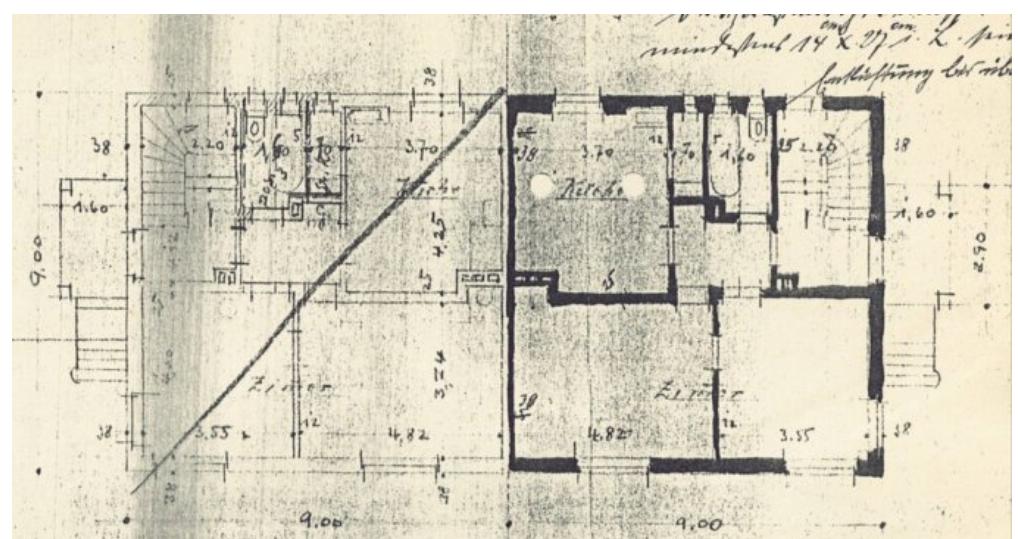
Raum 2 KG



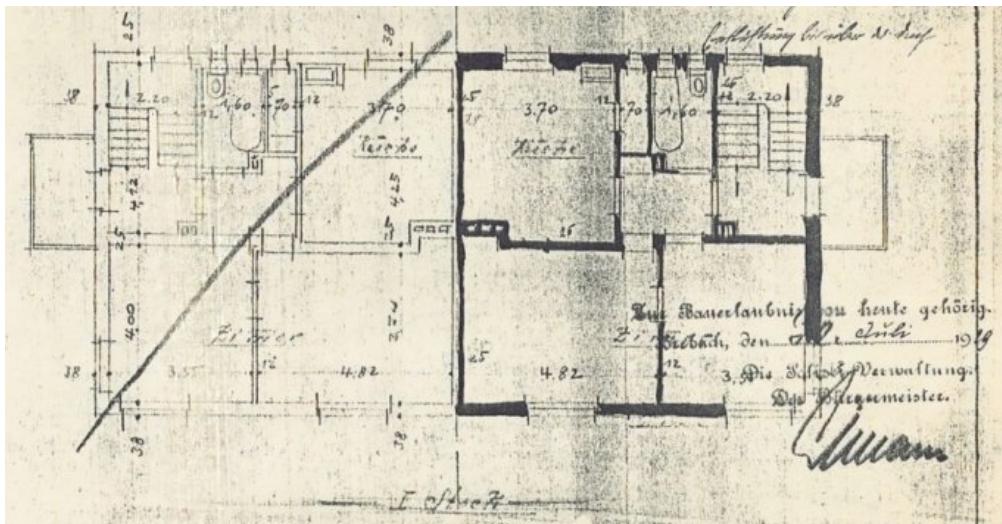
Raum 3 KG



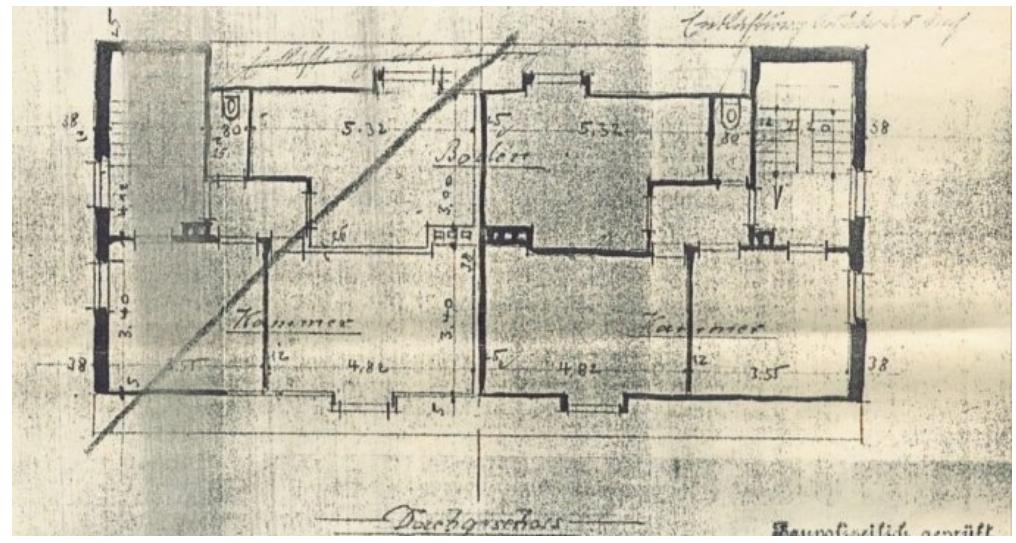
Raum 4 KG



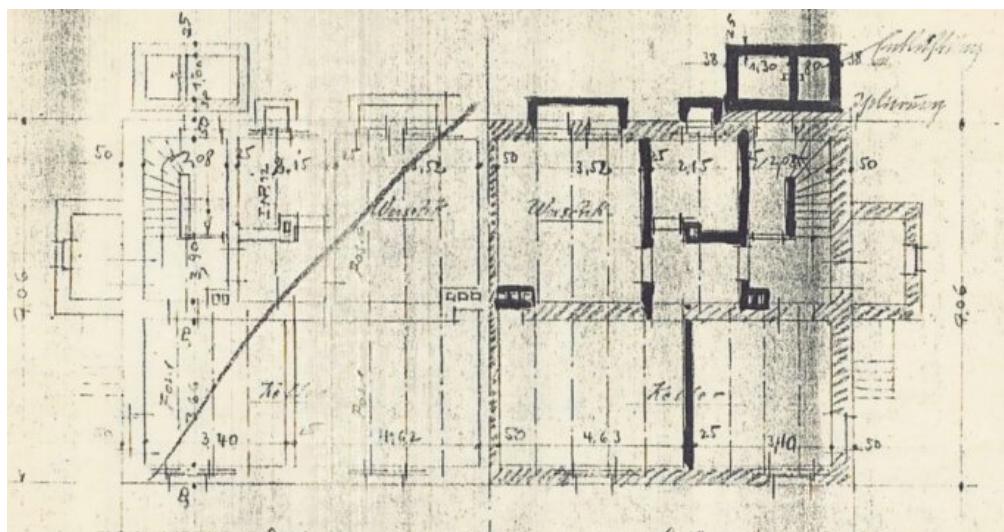
## Grundriss EG



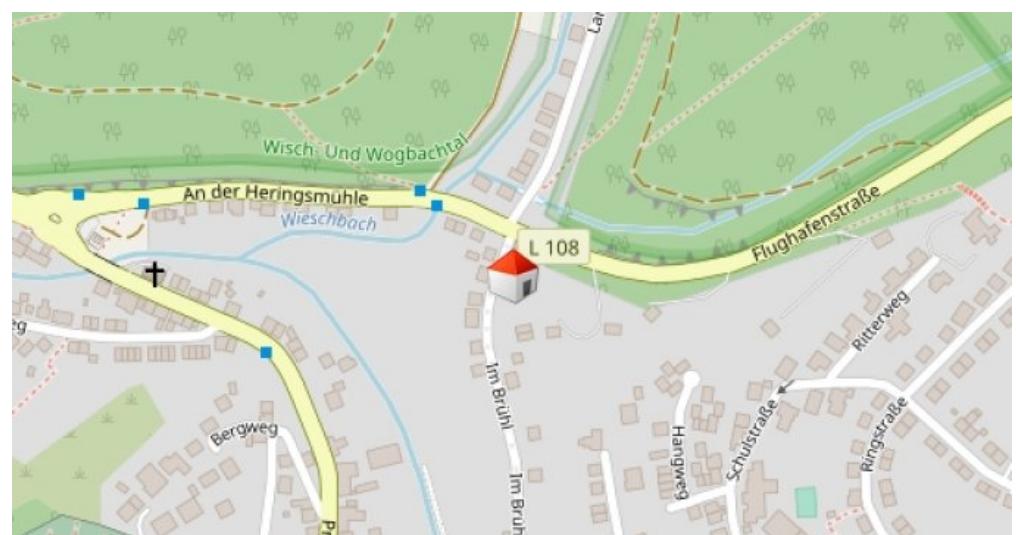
Grundriss OG 1



Grundriss DG



Grundriss Keller



MFH Im Brühl 30

## Adresse

Im Brühl 30  
66130 Saarbrücken / Fechingen

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681 - 855 486  
[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)  
<https://www.eichenlaub-dumont.de>