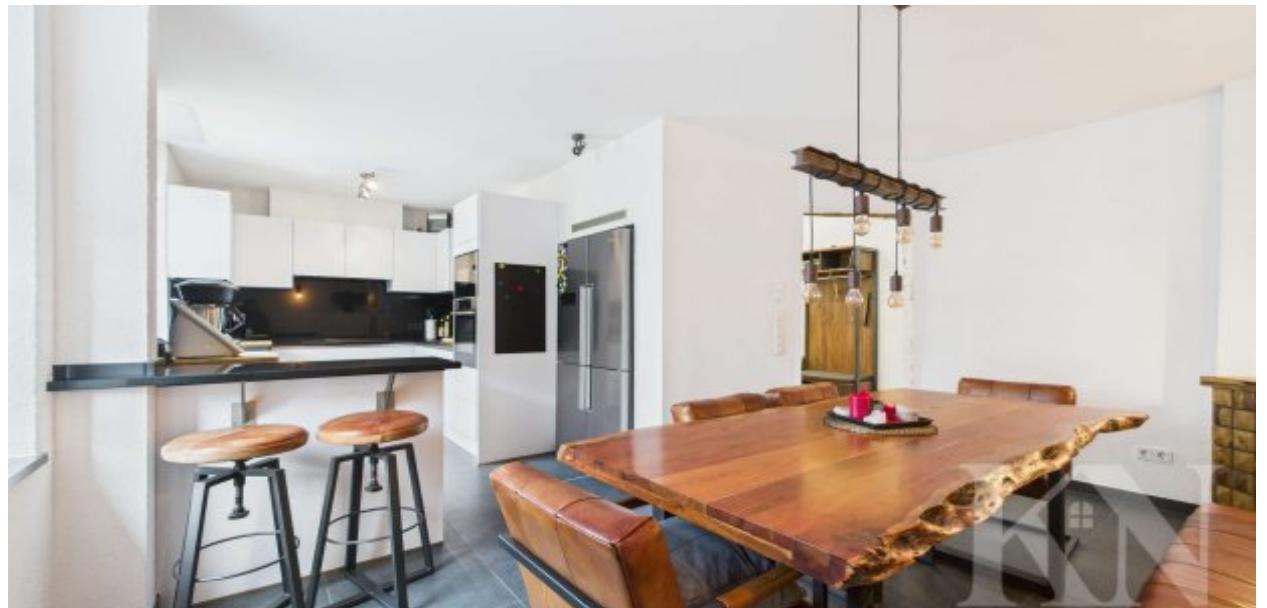


Platz, Potenzial & perfekte Lage – Doppelhaushälfte im Herzen von St. Arnual!

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	325.000 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- + Zentrale & begehrte Lage in Saarbrücken–St. Arnual – ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger
 - + Doppelhaushälfte mit vielseitigem Baugrundstück – separierbar oder als großzügige Hoffläche mit vielen Parkmöglichkeiten nutzbar
 - + Hochwertige Einbauküche (Einbau vor ca. 2 Jahren) mit offenem Essbereich
 - + Gäste-WC modernisiert (ca. 3 Jahre alt)
 - + Vollständig unterkellertes Haus mit viel Stauraum
 - + Solarthermie vorbereitet – zukunftsorientierte Energieoption
 - + Vier vermietete Garagen auf dem Grundstück – stabile Mieteinnahmen
- Suchen Sie ein charmantes Zuhause in einer der beliebtesten Wohnlagen Saarbrückens – kombiniert mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichem Renditepotenzial? Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Saarbrücken–St. Arnual überzeugt mit ca. 118,13 m² Wohnfläche, einem großzügigen Grundstück mit Entwicklungspotenzial und vier vermieteten Garagen – ideal für Selbstnutzer oder Kapitalanleger.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	118,13 m ²
Grundstücksfläche	456 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2025



Die moderne Einbauküche (ca. 2 Jahre alt) ist hochwertig ausgestattet und bildet zusammen mit dem angrenzenden Essplatz den Mittelpunkt des Familienlebens. Ein erneuertes Gäste-WC ergänzt die Etage.

Im Obergeschoss stehen ein großes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Ankleidezimmer zur Verfügung. Ein Badezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene, das zudem die Möglichkeit bietet, es vollständig nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und modern anzupassen. Der Grundriss eignet sich optimal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum, Hobbyräume oder Platz für Vorräte.

Die vorbereitete Solarthermie schafft zukunftssichere Voraussetzungen für energetische Optimierungen. Ein absolutes Highlight ist das große Baugrundstück bzw. die Hof-/Freifläche, die flexibel genutzt werden kann:

- als separates Baugrundstück,
- als große Hoffläche für Fahrzeuge,
- oder als privater Garten, der individuell angelegt werden kann.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoß

- + Diele
- + Großzügiges Wohnzimmer
- + Küche mit modernem Essbereich
- + Gäste-WC (erneuert)

Obergeschoß

- + Schlafzimmer
- + Kinderzimmer
- + Ankleidezimmer
- + Badezimmer
- + Abstellkammer

Untergeschoß (vollständig unterkellert)

- + Zwei Kellerräume
- + Büro/Hobbyraum
- + WC

+ Zugang zum Hof

Nebengebäude:

- + Vier vermietete Garagen
- + Schuppen

Mit ihrer zentralen, zugleich ruhigen Lage in Saarbrücken-St. Arnual, dem flexiblen Grundstück, der modernen Ausstattung und dem zusätzlichen Einnahmepotenzial durch die Garagen bietet diese

Doppelhaushälfte eine seltene Gelegenheit – ideal zur Eigennutzung oder als hervorragende Kapitalanlage.
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	27.11.2035
Endenergiebedarf	299.2
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	28.11.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Lage

Allgemein

Saarbrücken-St. Arnual ist einer der traditionsreichsten und beliebtesten Stadtteile der Landeshauptstadt Saarbrücken und gehört zur Metropolregion Saar-Lor-Lux. Der Stadtteil kombiniert eine ruhige, naturnahe Wohnlage entlang der Saar mit einer lebendigen Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit. Mit seinem historischen Ortskern rund um den St. Arnualer Markt, gepflegten Wohngebieten und der grünen Auenlandschaft bietet St. Arnual ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahnen A620, A6 und die Stadtautobahn erreicht man Ziele wie Saarbrücken-City, St. Ingbert, Völklingen oder Neunkirchen in wenigen Minuten. Mehrere Buslinien verbinden St. Arnual engmaschig mit der Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken, Bäckereien, Restaurants und Cafés sind direkt vor Ort und ermöglichen kurze Wege im Alltag.



Annual bietet Familien ein breites Angebot an Kindertagesstätten und eine Grundschule im Stadtteil. Weiterführende Schulen – darunter Gymnasien, Gemeinschaftsschulen und berufliche Schulen – sind in Saarbrücken schnell erreichbar. Der Standort profitiert zudem von der Nähe zur Universität des Saarlandes, zu Dienstleistungs- und Behördenstandorten sowie zu zahlreichen mittelständischen Betrieben in der Region.

Sport und Freizeit

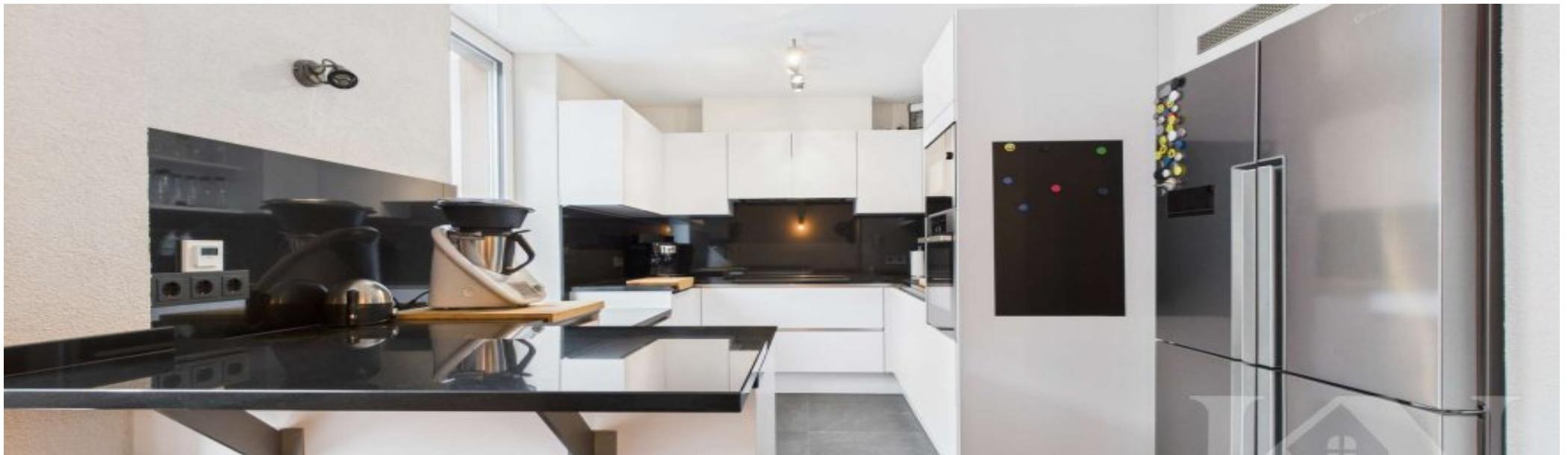
Die Umgebung von St. Annual bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Die weitläufigen Saarwiesen, Rad- und Wanderwege, Sportvereine sowie Tennis- und Fußballplätze ermöglichen zahlreiche Outdoor-Aktivitäten. Der historische St. Annualer Markt, Veranstaltungen, Wochenmärkte und kulturelle Angebote sorgen für ein lebendiges Ortsleben und tragen zur hohen Wohnqualität bei.

Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung ist umfassend gewährleistet: Im Stadtteil und den angrenzenden Bereichen finden sich mehrere Haus- und Fachärzte sowie Apotheken.



Theresia sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine breite stationäre und ambulante Versorgung..



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: 2015 (neue Unterverteilung, auch für Wohnzimmer bereits neue Zuleitung gelegt). Laut Zählerschrank / Verteilerkasten von 27.10.2024

Heizung: 2008 (Gas-Heizung Viessmann Vitodens 200), Solarthermie vorgerüstet. Warmwasser über Speicher, neue Heizungsstränge unter anderem für die Küche, Fußbodenheizung in der Küche und im Gäste-WC

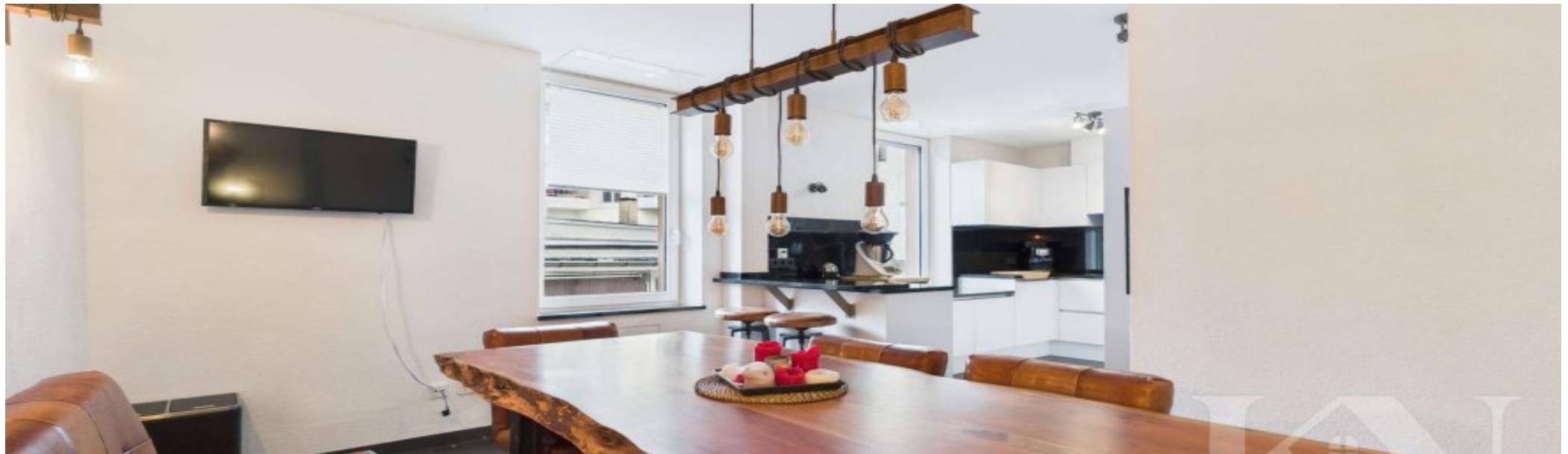
Fenster: 1980 (Badezimmer OG), 2024/2025 Fenster im EG (Küche, Wohnzimmer, Flur) und im OG Schlafzimmer, viele Fenster 3-fach verglast Kunststofffenster (elektrische Rollläden), Treppenhaus erneuert.

Bäder: Gäste-WC mit Dusche vor ca. 2-3 Jahren vollständig saniert, 1. OG alt (60er Jahre)

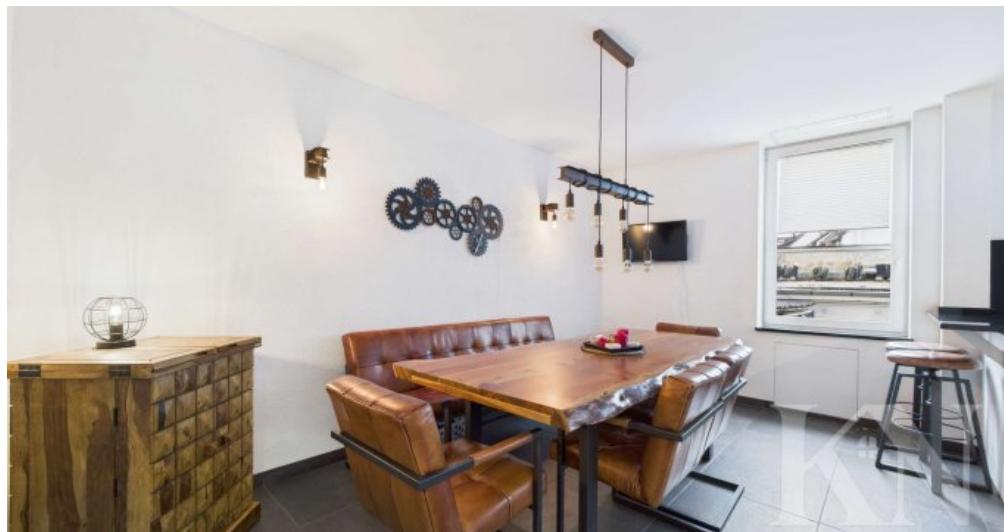
Dach: Zinkbleche im Kinderzimmer erneuert, Kaum Dachschrägen. Dach gedämmt, Dachboden gedämmt

Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen

Sonstiges: Küche vor ca.



Sonstiges



Essbereich



Essbereich



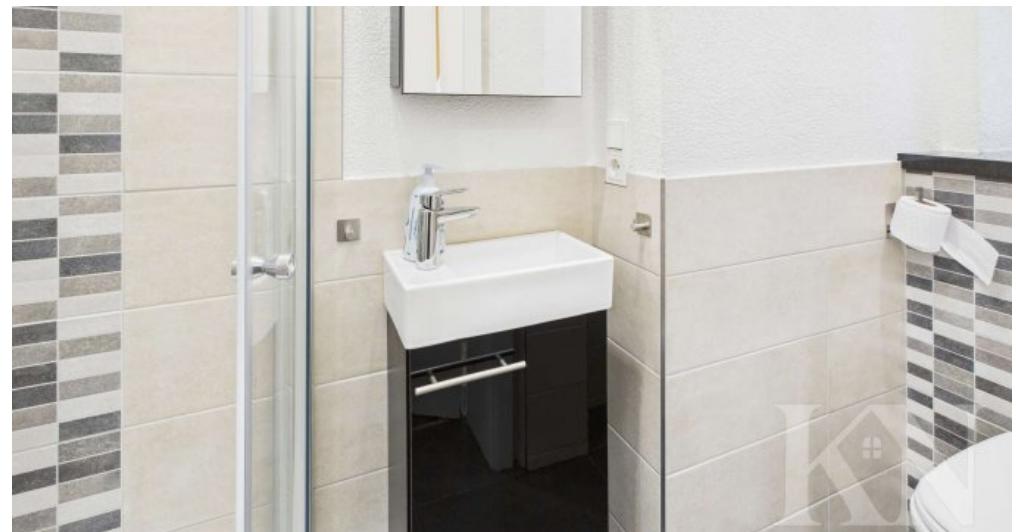
Wohnzimmer



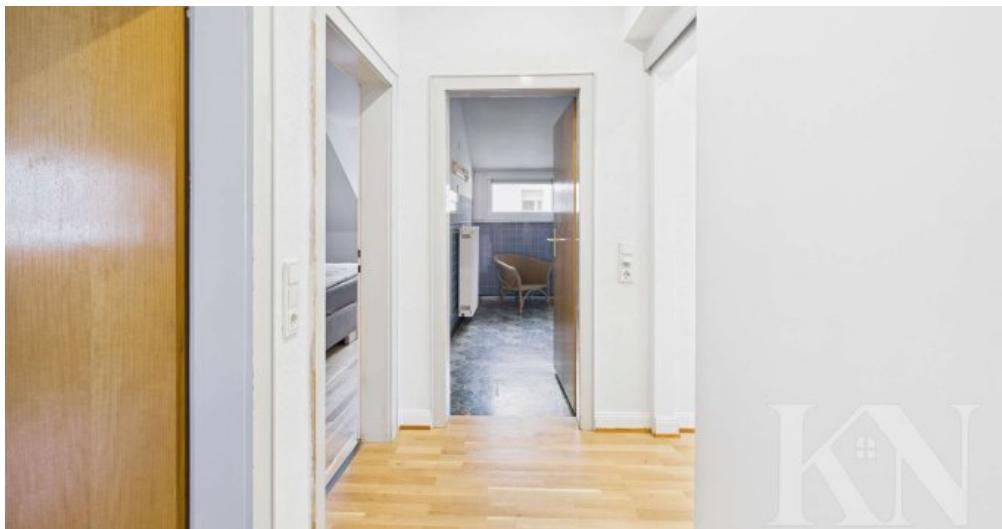
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Gäste-WC



OG Diele



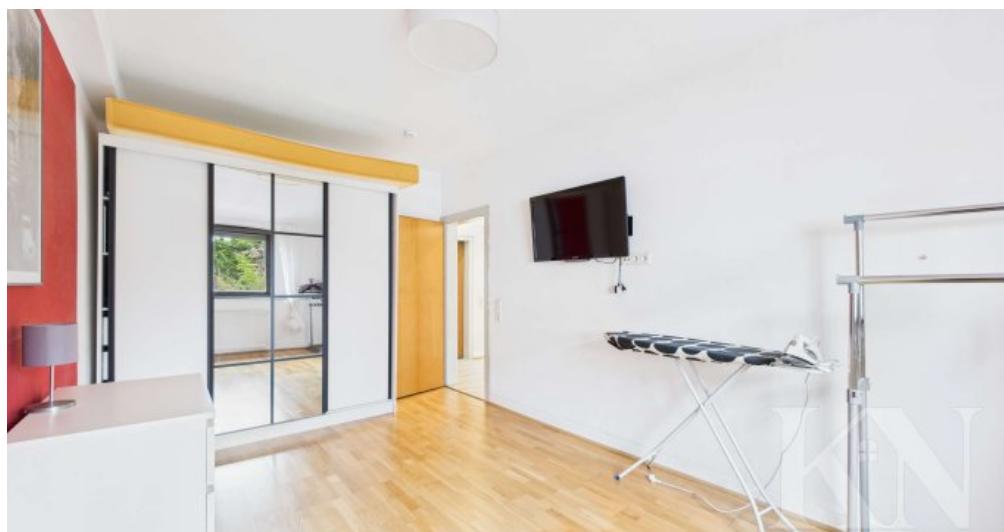
OG Kinderzimmer



OG Kinderzimmer



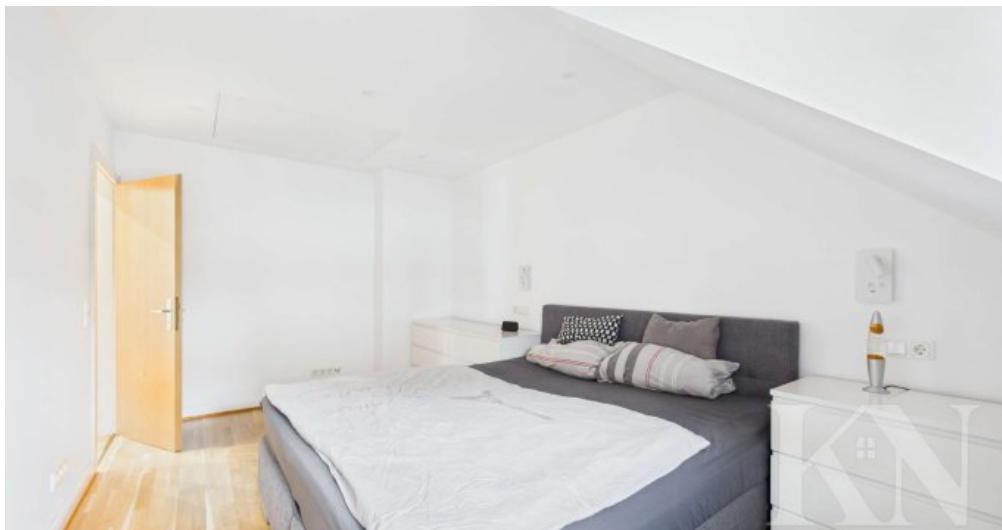
OG Ankleide



OG Ankleide



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer



OG Badezimmer



OG Badezimmer



Seitenansicht / Hof



Seitenansicht / Hof + Garagen

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
pascal.naumann@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>