

## 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	449.000 €



### Objektbeschreibung

#### Highlights:

- \* 5 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 5 Einheiten und somit ein hohes Entwicklungspotential. 4 der 5 Wohneinheiten sind 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 vorbereitetem Anschluss (Edelstahlrohr) für einen Kaminofen
  - \* Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne
  - \* Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
  - Appartement (24,57 m<sup>2</sup>):
  - \* Wohnküche mit Zugang über die Terrasse
  - \* Tageslichtbadezimmer
  - \* Schlafzimmer
  - Obergeschoss (89,74 m<sup>2</sup>):
  - \* Flur
  - \* Elternschlafzimmer
  - \* Kinderzimmer
  - \* Esszimmer (offen zum Wohnzimmer)
  - \* Wohnzimmer mit vorbereitetem Anschluss (Edelstahlrohr) für einen Kaminofen
  - \* Küche
  - \* Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne
  - Dachgeschoss (63,48 m<sup>2</sup>):
  - \* Schlafzimmer
  - \* Kinderzimmer
  - \* Wohnzimmer
  - \* Tageslichtbadezimmer mit Wanne
  - \* Wohnküche
  - Untergeschoss (64,83 m<sup>2</sup>):
  - \* Wohn,-Esszimmer
  - \* Schlafzimmer
  - \* Büro
  - \* Badezimmer
- Der großzügige Innenhof bietet mehrere Außenstellplätze und kann bei Bedarf in eine große Gartenfläche umgewandelt werden.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	314,77 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
befeuern	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

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

Elektrik: ca. 2000er, Unterverteilung sowie Stromzähler. (Alle Einheiten haben einen separaten Stromzähler).

Heizung: 1992, Gasheizung, Die 4 großen Einheiten haben jeweils einen separaten Gaszähler, Mieter können selbst mit den Stadtwerken abrechnen (Wärmedirektservice).

Fenster: Größtenteils doppelverglaste Alu und Kunststofffenster. Die meisten Fenster (Kunststoff) wurden bereits erneuert. Fenster im Erdgeschoss 2014.

Dach: 2007, neue Eindeckung (Bieberschwanz) und Dämmung (Dachboden mit ca. 10-15cm Glaswolle) gedämmt).

Bäder: ca. 1970-1980 (geschätzt)

Wasserleitungen: EG+DG: ca. 20-25, 1.OG: ca. 1970 (alle Einheiten haben eine separate Wasseruhr).

Malerarbeiten: stets modernisiert.



## Sonstiges



Wohnküche EG



Wohnküche EG



Wohnküche EG



Wohnküche EG



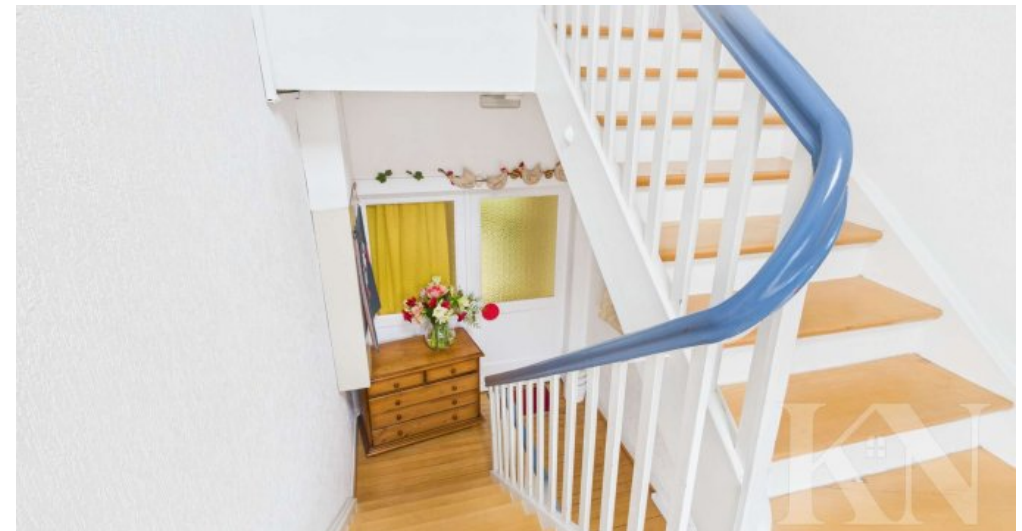
Nähzimmer EG



Nähzimmer EG



Badezimmer EG



Treppenhaus



Flur OG



Flur OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



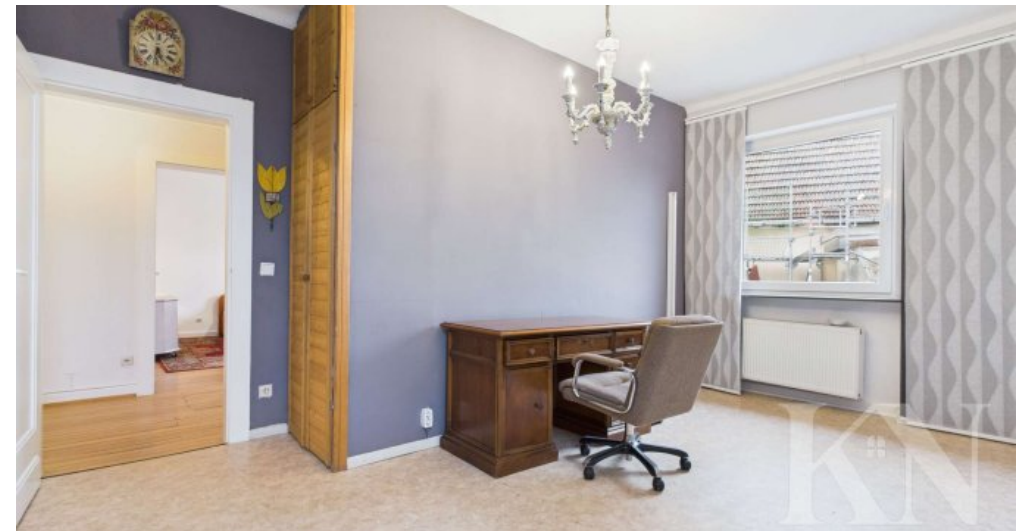
Esszimmer OG



Schlafzimmer OG



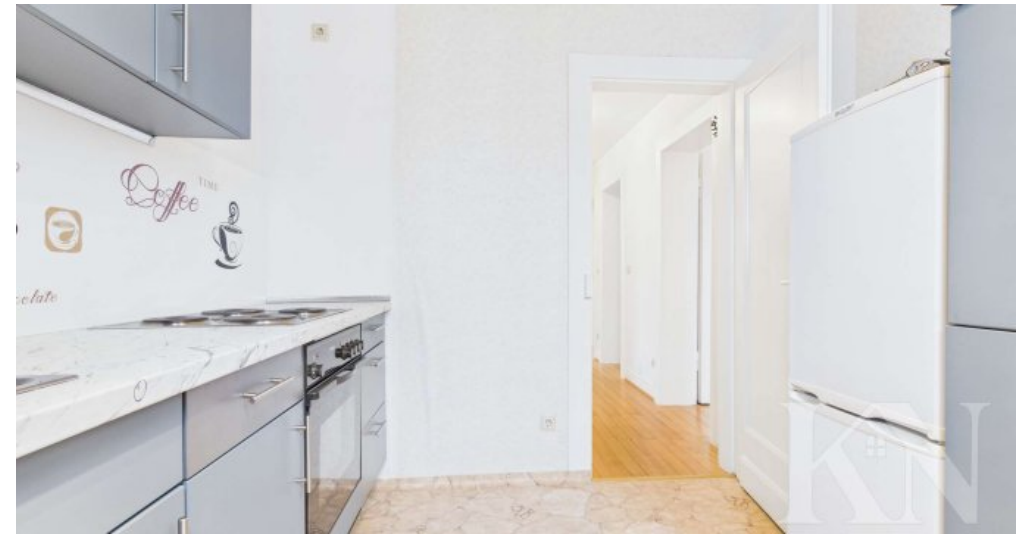
Büro OG



Büro OG



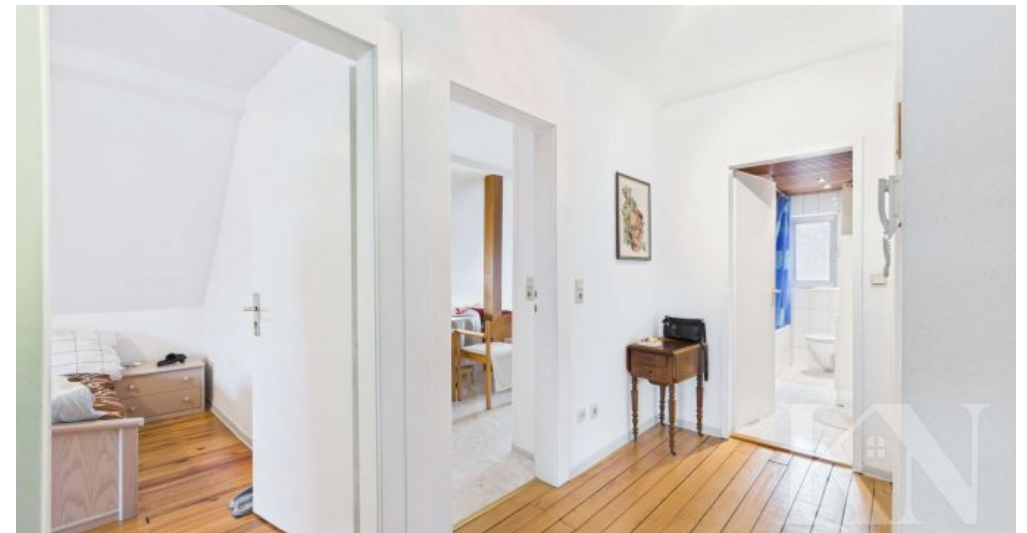
Küche OG



Küche OG



Badezimmer OG



Flur DG



Wohnen DG



Wohnen DG



Schlafen DG



Flur DG



Küche DG



Badezimmer DG



Wohnzimmer UG



Wohnzimmer UG



Wohnzimmer UG



Wohnzimmer UG



Esszimmer UG

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[chiara.furnari@kessel-naumann.de](mailto:chiara.furnari@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>