

## Ideal für Eigennutzer & Kapitalanleger – 2-ZKB mit Loggia im energetisch sanierten Mehrfamilienhaus

## 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. Sobald der Kaufpreis unter 100.000€ liegt, wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2.750 € zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. |
| Kaufpreis        | 129.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Hausgeld         | 316,34 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



## Objektbeschreibung

Highlights im Überblick

- Gut geschnittener Grundriss
- Loggia
- Gefragte Wohnlage
- Gasheizung ca. 2020 erneuert
- Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 50,31 m² befindet sich in einem ca. 1978 erbauten Mehrfamilienhaus in Saarbrücken. Dank ihres durchdachten Grundrisses, der angenehmen Raumaufteilung und der gefragten Wohnlage eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein zentraler Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt und den Wohnbereich angenehm erweitert.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung. Das Schlafzimmer überzeugt durch eine angenehme Größe und vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten.

## Angaben zur Immobilie

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Wohnfläche            | 50,31 m² |
| Anzahl Zimmer         | 2        |
| Anzahl Schlafzimmer   | 1        |
| Anzahl Badezimmer     | 1        |
| Größe Balkon/Terrasse | 2,26 m²  |
| Anzahl Balkone        | 1        |



Die im Jahr ca. 2020 erneuerte Gasheizung sorgt für eine zeitgemäße Wärmeversorgung und stellt einen weiteren Pluspunkt der Wohnung dar.

Mit ihrer überschaubaren Wohnfläche, dem funktionalen Grundriss und der guten Vermietbarkeit bietet diese Eigentumswohnung ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die in eine gut vermietbare Immobilie investieren möchten.

Aufteilung der Wohnung

- Eingangsflur
- Küche
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer
- Badezimmer.

## Ausstattung

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Ausstattungsqualität | Standard    |
| Küche                | Einbauküche |



## Lage

### Wirtschaft:

Rastpfuhl, ein Stadtteil im Norden von Saarbrücken, profitiert von der Nähe zur Innenstadt sowie zur umliegenden Wirtschaftsregion. Durch die Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs – insbesondere die Saarbahn – sind zentrale Geschäftsviertel sowie Industrie- und Gewerbegebiete schnell erreichbar. Kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind direkt im Stadtteil angesiedelt und tragen zur wirtschaftlichen Stabilität bei. Die Nähe zu überregionalen Verkehrsachsen wie der A623 und A1 macht Rastpfuhl auch für Berufspendler attraktiv.

### Bildung:

In Rastpfuhl finden Familien ein solides Bildungsangebot. Es gibt mehrere Kindergärten und eine Grundschule direkt vor Ort. Weiterführende Schulen, wie Gemeinschaftsschulen und Gymnasien, befinden sich im nahen Umkreis – beispielsweise in den angrenzenden Stadtteilen oder in der Innenstadt von Saarbrücken. Zusätzliche Bildungs- und Betreuungsangebote wie Musik- oder Volkshochschulkurse runden das Angebot ab und machen Rastpfuhl zu einem familienfreundlichen Wohnort.

## Energieausweis

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art        | Verbrauch                        |
| Gültig bis                | 31.03.2029                       |
| Energieverbrauchskennwert | 81.1kWh/m²a                      |
| Erstellungsdatum          | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Ausstelldatum             | 01.04.2019                       |
| Energieeffizienzklasse    | C                                |
| Primärenergieträger       | Erdgas schwer                    |



Neben Haus- und Fachärzten befinden sich auch mehrere Apotheken im Stadtteil. In direkter Nähe liegt das renommierte CaritasKlinikum Saarbrücken (Standort St. Theresia), das eine umfassende stationäre und ambulante Versorgung gewährleistet. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Fachkliniken und Rehasentren in Saarbrücken.

Freizeit und Erholung:

Rastpfuhl bietet seinen Bewohnern vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Zahlreiche Grünflächen und kleine Parkanlagen laden zum Spazieren und Verweilen ein. Der nahe gelegene Saarbrücker Stadtwald sowie Sporteinrichtungen und Spielplätze bieten sowohl Erholung als auch aktive Freizeitgestaltung. Vereine, kulturelle Veranstaltungen und Stadtteilinitiativen fördern das nachbarschaftliche Miteinander und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei..



## 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: Leitungen überwiegend in den Wänden aus dem Baujahr. Angaben zu FI-Schutzschalter und Steigleitungen liegen nicht vor.

Heizung: Gasheizung ca. 2020 erneuert. Die Heizungsanlage wurde im Zuge der Umstellung auf Wärmeerzeugung modernisiert. Warmwasser erfolgt über die Heizungsanlage.

Fenster: Im Jahr 2025 wurden drei Dachflächenfenster (Velux) erneuert. Zusätzlich wurden elektrische Rollläden installiert.

Bäder: Badezimmer mit Wanne und Tageslichtbad. WC-Becken wurde vor ca. zwei Jahren erneuert.

Dach: Dacheindeckung 2025 erneuert. Im Zuge der Arbeiten wurden ebenfalls die Dachdämmung, die Fassadendämmung sowie die Solaranlage erneuert bzw. installiert.

Wärmedämmung: Fassade im Jahr 2025 gedämmt.



## Sonstiges



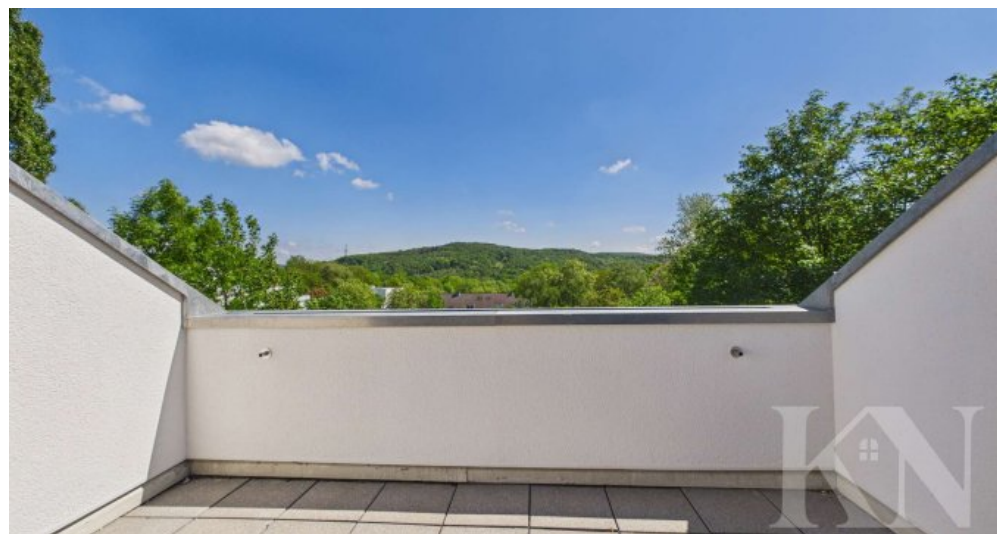
Loggia



Loggia



Loggia



Loggia



Loggia



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Flur



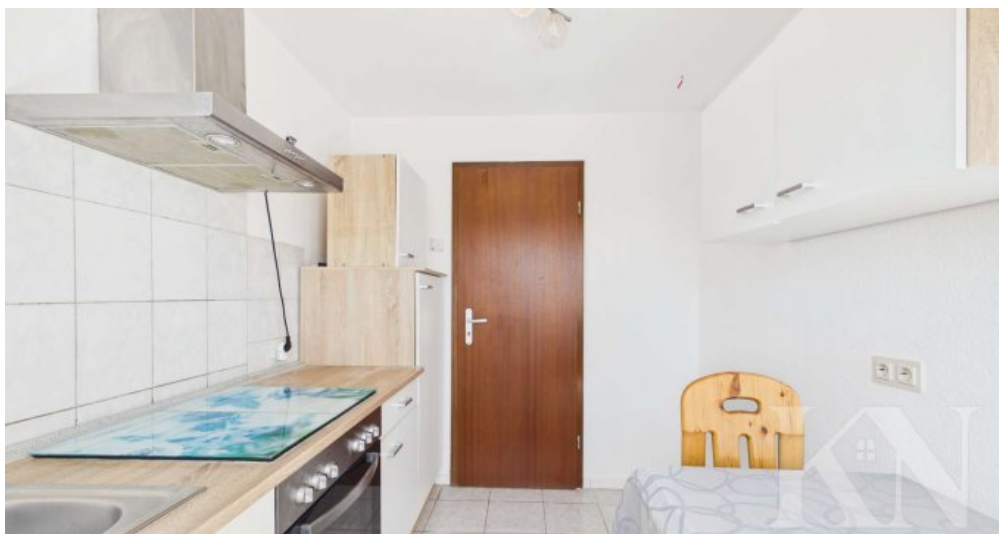
Küche



Küche



Küche



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Treppenhaus



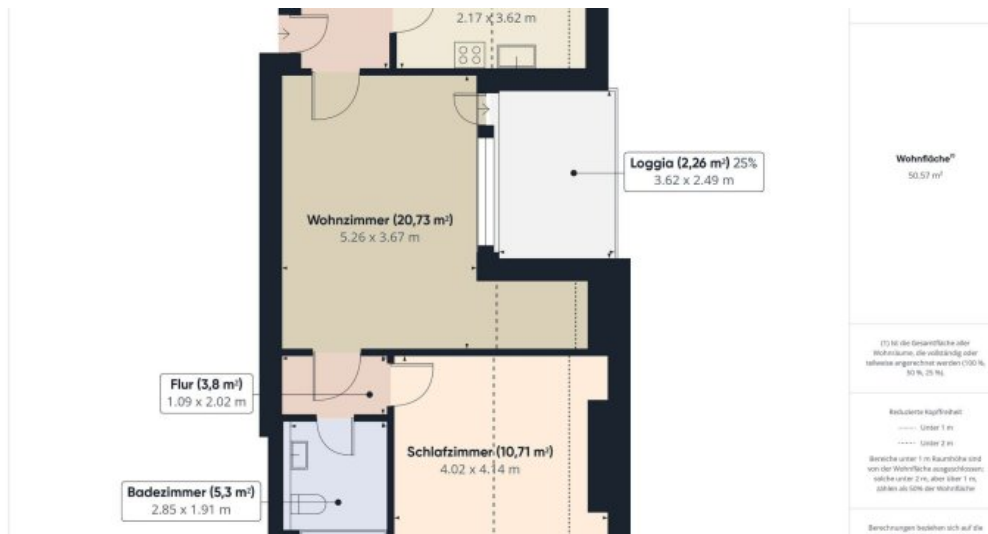
Außenansicht



Außenansicht



Hauseingang



Grundriss

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

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