

## Schöne 3 ZKB Wohnung - Balkon - Garten - Garage - Saarbrücken - ab 1.6.2025 frei

### Preise & Kosten

|                |           |
|----------------|-----------|
| Käufercourtage | 3,57 %    |
| Kaufpreis      | 179.000 € |
| Anzahl Garage  | 1         |



### Objektbeschreibung

Wie bieten Ihnen hier eine schöne, gemütliche Wohnung zum Kauf.

Die vor 11 Jahren kernsanierte Wohnung befindet sich in einem 1978 erbauten 3-Familienhaus zwischen den Saarbrücker Stadtteilen Rastpfuhl und Burbach.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 93,-m<sup>2</sup>. die sich auf ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Schlaf- oder Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Bad, eine Küche und Flur aufteilen. Dazu gehört noch ein Kellerraum, sowie eine Garage.

Die Wohnung wurde von dem Eigentümer 2013 kernsaniert und komplett renoviert. Wände, Böden, Heizung, Türen, Bad alles neu. Jetzt könnten Sie sofort einziehen bzw. mit wenigen Malerarbeiten die Wohnung nach Ihren Wünschen verschönern und wohnlich gestalten.

Aktuell ist die Wohnung noch bis 31.05.2025 vermietet. Die Jahresmieteinnahmen betragen aktuell 7440 €. Es sind aber nach dem Mietspiegel der Stadt Saarbrücken von 2024 ca. 9.000 € Mieteinnahmen möglich.

Alle Geschäfte für den täglichen Gebrauch, Ärzte, Rastpfuhl-Klinik, Banken, Einkaufszentrum, Kindergärten und Schulen, sowie die Innenstadt von Saarbrücken, auch die Autobahnanschlüsse an die A1, A620 und A623 erreichen Sie in wenigen Minuten.

### Angaben zur Immobilie

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Wohnfläche           | 93,51 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer        | 3                    |
| Anzahl Schlafzimmer  | 2                    |
| Anzahl Badezimmer    | 1                    |
| Anzahl Stellplätze   | 1                    |
| Anzahl Balkone       | 1                    |
| Verfügbar ab         | 01.06.2025           |
| Objekt ist vermietet | Ja                   |



0171-2376262. [www.ikc-immobilien-losheim.de](http://www.ikc-immobilien-losheim.de)  
Ich bin nicht weiter entfernt als Ihr Telefon !.

## Ausstattung

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Gas            |



## Lage

Die Wohnung befindet sich in Saarbrücken, in der Hubert-Müller-Strasse zwischen den Saarbrücker Stadtteilen Rastpfehl und Malstatt. Rastpfehl (im örtlichen Dialekt Raschpuhl[1]) ist ein Distrikt im Norden der Kernstadt Saarbrücken und gehört zum Stadtteil Malstatt..

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Verbrauch                        |
| Gültig bis                 | 2029-01-19                       |
| Energieverbrauchskennwert  | 167kWh/m²a                       |
| Warmwasser enthalten       | Ja                               |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1978                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | E                                |
| Primärenergieträger        | GAS                              |



## Ausstattung

Haus -Massiv - Baujahr 1978 - KG - EG - OG - DG

Aktuelle Wohnung im 1. Obergeschoss:

Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, davon ein Zimmer mit Zugang zum Balkon, Küche, Bad, Flur, Kellerraum, Garage,

Heizung: Gaszentralheizung 2014 erneuert,

Fenster: Isoverglasung 2fach Kunststoff,

Böden, Laminat

Türen: Holztüren weiß,

Die Fotos im Expose sind Original- und Archivfotos die nach der Renovierung entstanden sind.



## Sonstiges

Sie erwerben diese Wohnung für: 179.000 € VB

Provision:

Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inklusiv ges. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Der IKC GmbH Makler erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

Neugierig geworden? Gerne stehe ich Ihnen für einen unverbindlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten können, wenn uns Ihr vollständiger Name vorliegt und Sie uns eine Rufnummer oder eine E-Mail- bzw. Postanschrift für weitere Kontaktaufnahme mitteilen. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt und ausschließlich für diese Anfrage verwendet.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben vom Eigentümer stammen und ohne Gewähr sind. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir von IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH kontinuierlich nach geeigneten Immobilien für unsere Kunden suchen.



So können Sie Ihre Nerven schonen und sicherstellen, dass Ihre Immobilie zum bestmöglichen Marktpreis verkauft wird.  
Zögern Sie nicht, mich anzurufen - ich bin nur einen Anruf entfernt..



P1020821



Balkon mit Blick in den Garten



P1020819



P1020822



Hauswirtschaftsraum



Flur Archivfoto



Bad Archiivfoto



2. Zimmer mit Zugang zum Balkon Archivfoto





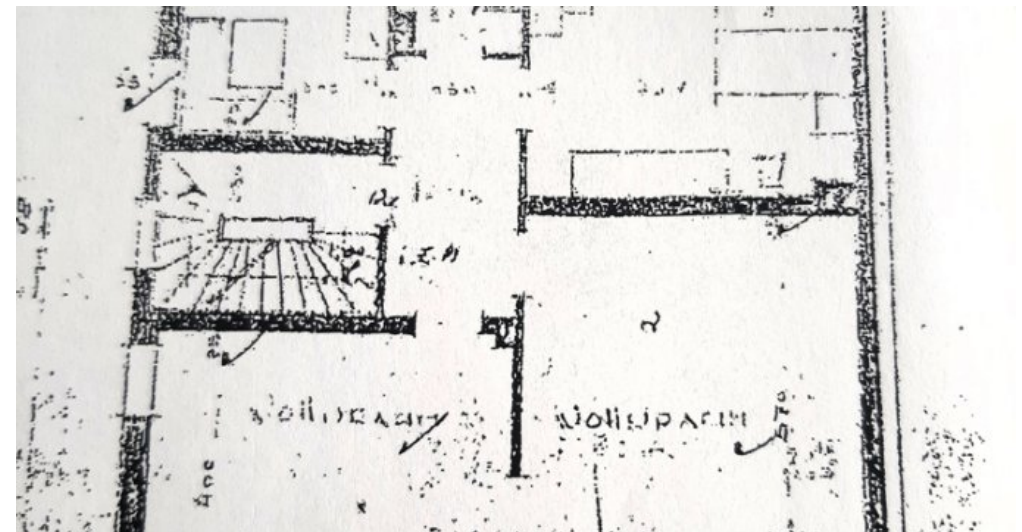
Wohnzimmer Archivfoto



Schlafzimmer Archivfoto



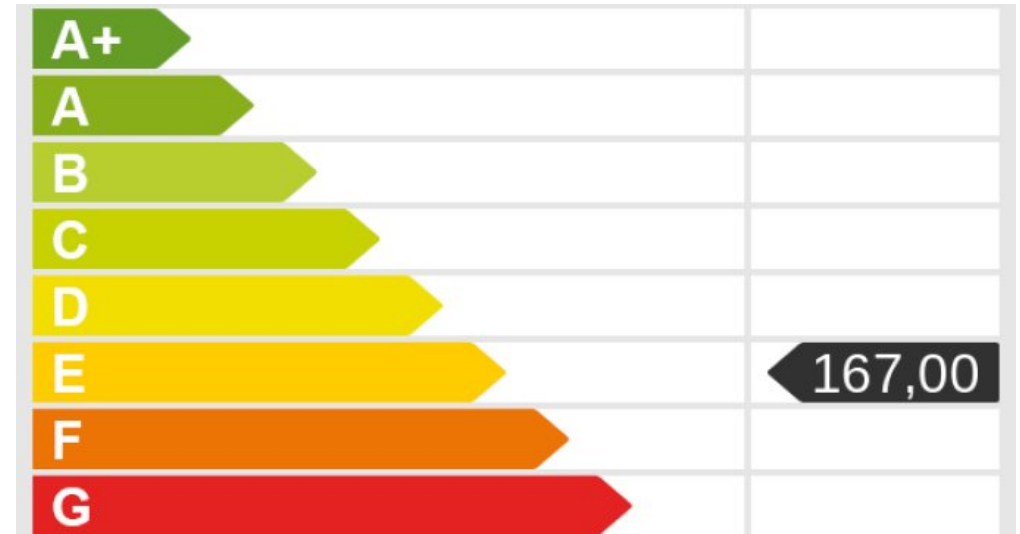
Küche Archivfoto



Grundriss



Lageplan



Energieskala



ETW SB-Malstatt

## Anbieter

IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH  
Saarbrücker Straße 43  
66679 Losheim am See

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

06872-408 92 99  
[carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de](mailto:carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de)  
[www.ikc-immobilien-losheim.de](http://www.ikc-immobilien-losheim.de)