

## Attraktives Anlageobjekt (14 Einheiten) im Nauwieser Viertel

### Preise & Kosten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Käufercourtage | 3,57% inkl. MwSt. |
| Kaufpreis      | 1.490.000 €       |



### Objektbeschreibung

In bester Zentrumslage der saarländischen Landeshauptstadt, genauer gesagt im hippen und trendigen Nauwieser Viertel, befindet sich dieses gepflegte Mehrfamilienwohnhaus, das sich seit vielen Jahrzehnten im Eigentum einer Saarbrücker Familie befindet.

Ursprünglich bestehend aus dem Vorderhaus, in den Nachkriegsjahren zwischen 1949 - 1955 errichtet, wurde die Immobilie durch einen Anbau im Innenhof 1968 erweitert.

In gepflegtem Zustand ist die Liegenschaft heute aufgeteilt in insgesamt 15 Einheiten, darunter 13 Wohnungen mit rund 700m<sup>2</sup> Fläche und 2 Gewerbeeinheiten (Halle und Büro) mit weiteren 133m<sup>2</sup>.

Alle Wohnungen sind vollvermietet. Teilweise bereits seit vielen Jahren an zuverlässige und ruhige Bewohner.

Die beiden Gewerbeeinheiten werden in Abstimmung mit dem aktuellen Mieter freigestellt und bieten für den zukünftigen Eigentümer entsprechendes Umbau- (Neuer Wohnraum) und Entwicklungspotential. Mit dem Anschluss an das städtische Fernwärmenetz ist die Immobilie auch energietechnisch bereits zukunftssicher versorgt.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Wohnfläche           | 833 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche           | 100 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche    | 515 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer        | 45                 |
| Anzahl Schlafzimmer  | 15                 |
| Anzahl Badezimmer    | 15                 |
| vermietbare Fläche   | 833 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Terrassen     | 1                  |
| Baujahr              | 1949               |
| Zustand des Objektes | Gepflegt           |
| Verfügbar ab         | Sofort             |
| Objekt ist vermietet | Ja                 |



Dazu gehört u.a. die 10cm starke Dämmung der Fassade des Nebengebäudes.  
 In einem persönlichen Gespräch übermitteln wir Ihnen gerne weiterführende Informationen, auch zu den aktuell erzielten Mieterträgen und den Entwicklungsmöglichkeiten dieser besonderen Immobilie.  
 Gerne laden wir Sie auch ein, das Objekt bei einer gemeinsamen Begehung zu prüfen.  
 Bitte übermitteln Sie uns im Vorfeld Ihre vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

## Ausstattung

|              |             |
|--------------|-------------|
| Heizungsart  | Fernheizung |
| Unterkellert | teils       |



## Lage

Die Landeshauptstadt Saarbrücken liegt im Herzen Europas und ist ein treibender Motor des Dreiländerecks Saar-Lor-Lux. Mit Ihrer Universität, den Winterbergkliniken, den zahlreichen Sehenswürdigkeiten und der bekannt hohen Lebensqualität, auch bekannt als "saarvoir-vivre", gehört Saarbrücken zu den nachgefragtesten Wohnregionen Südwestdeutschlands. Die Anbindung an das nationale und internationale Autobahnnetz ist hervorragend. Auch der der "Eurobahnhof" und der Flughafen Saarbrücken-Ensheim sorgen für kurze und schnelle Wege national wie international..



## Ausstattung

3 Gebäudeteile im Herzen des Nauwieser Viertels  
Tordurchfahrt zur Erschließung der hinteren Bebauung  
Renditeobjekt mit Erweiterungspotential  
15 Einheiten mit rund 833m<sup>2</sup> Gesamtfläche  
Fernwärme  
Fenster ISO-doppelt  
Nebengebäude nachträglich gedämmt (10cm Styrodur).



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen, auch an Samstagen oder am frühen Abend, zur Verfügung.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Besichtigungstermine finden bei uns grundsätzlich nur im Rahmen von Einzelterminen statt.

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.





Treppenhaus



Küche



Lounge zum Innenhof



Wohn- und Arbeitsbereich



Bad mit Dusche



Aufgang DG



Aufgang Hinterhaus



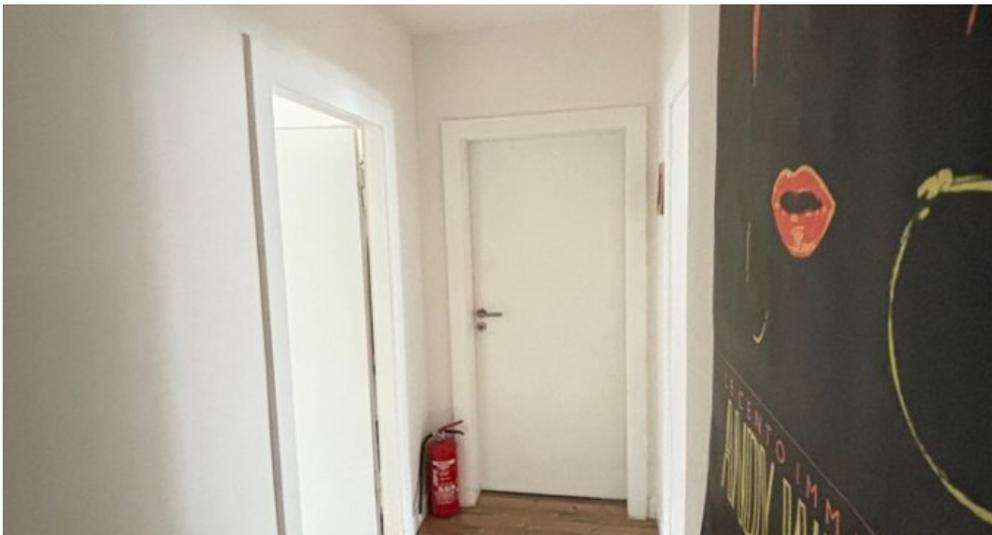
Wohnbereich Hinterhaus



Küche Hinterhaus



Bad Hinterhaus



Diele DG



Küche im DG



Wannenbad DG



Schlafzimmer DG



EBK DG



Schlafzimmer DG



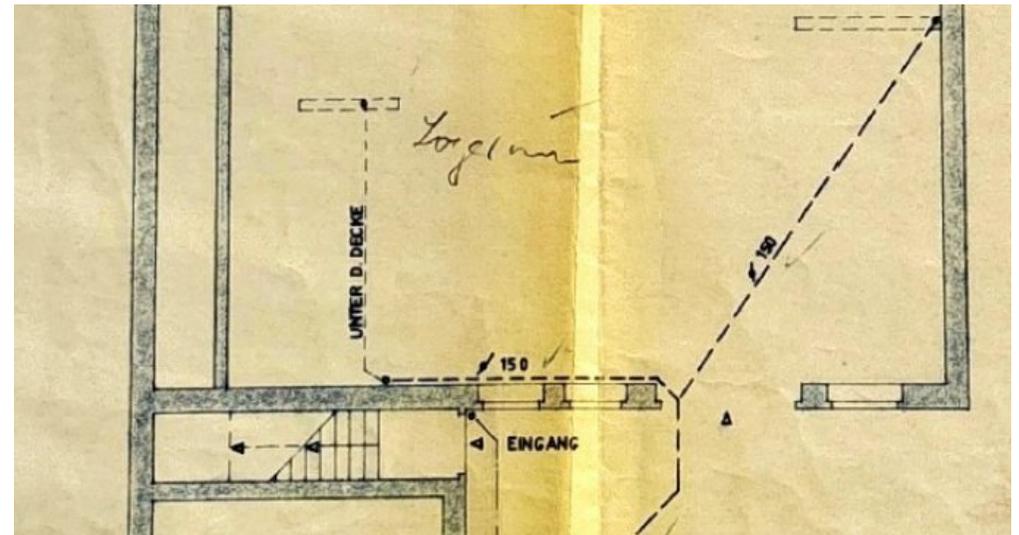
Wohnen DG



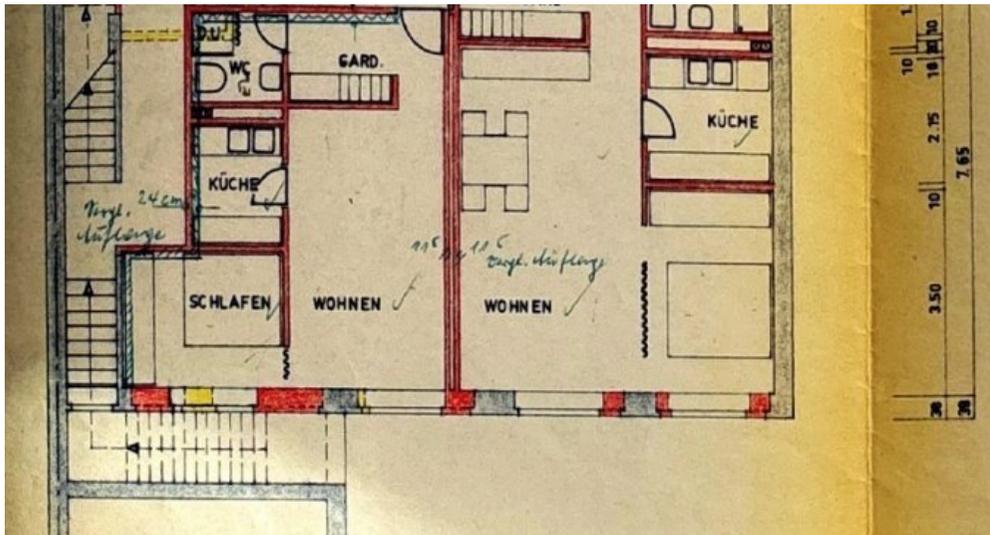
Duschbad DG



Fernwärmeverteilung



Grundriss EG Halle und Büroeinheit



Grundriss OG Hinterhaus



MFH Nauwieser Viertel

## 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>