

Attraktive Kapitalanlage in Alt-Saarbrücken - Dreifamilienhaus im Spätjugendstil



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 66117 Saarbrücken

Baujahr: 1927

Letzte Modernisierung: Dach, Fenster, H

Zimmerzahl: 12

Wohnfläche (ca.): 219 m²

Nutzfläche (ca.): 80 m²

Gesamtfläche (ca.): 289 m²

Grundstücksfläche (ca.): 616 m²

**Kaufpreis
€ 450.000,-**

> Mehrfamilienhaus

> Saarbrücken

> 12 Zimmer

> 219 m² Wohnfläche

> Objektnummer: JG-797



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	66117 Saarbrücken
Baujahr	1927
Letzte Modernisierung	Dach, Fenster, Heizung
Zimmerzahl	12
Wohnfläche (ca.)	219 m ²
Nutzfläche (ca.)	80 m ²
Gesamtfläche (ca.)	289 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	616 m ²
Kaufpreis	450.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	235,19 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-08-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1927
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	3.00
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas

Wasch- / Trockenraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

> Mehrfamilienhaus

> Saarbrücken

> 12 Zimmer

> 219 m² Wohnfläche

> Objektnummer: JG-797



Objektbeschreibung:

Stilvolles Dreifamilienhaus mit historischem Charme im Herzen von Alt-Saarbrücken

Dieses charaktervolle Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1927 vereint den besonderen Charme historischer Architektur mit solider Modernisierung und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten. In zentraler Lage von Alt-Saarbrücken gelegen, überzeugt die Immobilie insbesondere durch ihren authentischen, vom Art déco geprägten Charakter und zahlreiche bis heute erhaltene Originaldetails.

Im Inneren unterstreichen stilvolle Holztüren und Türrahmen, originale Terrazzo- sowie klassische Dielenböden den besonderen Charakter des Hauses. Diese historischen Gestaltungselemente verleihen der Immobilie eine unverwechselbare Atmosphäre und machen sie insbesondere für Liebhaber klassischer Bausubstanz interessant.

Das Gebäude umfasst drei großzügig geschnittene Wohneinheiten. Jede Wohnung verfügt über vier Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer und bietet damit ein komfortables Raumangebot für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen zusätzlich über einen Balkon mit Zugang zum Garten. Darüber hinaus ist jeder Wohneinheit ein eigener Gartenanteil zugeordnet, der den Bewohnern individuelle Rückzugs- und Nutzungsmöglichkeiten im Freien bietet.

Im Jahr 2006 wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden unter anderem das Dach, die Fenster sowie die Gasetagenheizungen erneuert. Besonders praktisch für Kapitalanleger: Jede Wohnung verfügt über eine eigene Gasetagenheizung und einen separaten Vertrag mit dem jeweiligen Energieversorger. Die Heizkosten werden somit unmittelbar zwischen Mieter und Versorger abgerechnet, wodurch für den Eigentümer keine entsprechende Heizkostenvorauszahlung erforderlich ist.

Die derzeitigen Nettomieteinnahmen belaufen sich auf 18.120 EUR p. a. Gleichzeitig bietet die bestehende Vermietung weiteres Entwicklungspotenzial hinsichtlich der zukünftigen Mieterträge, vorbehaltlich der jeweiligen mietrechtlichen Rahmenbedingungen.

Aufgrund der markanten Architektur und des in weiten Teilen original erhaltenen Gebäudecharakters kann darüber hinaus eine Prüfung hinsichtlich einer möglichen denkmalrechtlichen Einordnung interessant sein. Eine entsprechende Aufnahme in die Denkmalliste ist derzeit jedoch nicht vorausgesetzt und wäre durch die zuständigen Stellen zu beurteilen.

Mit seiner Kombination aus historischem Ambiente, drei großzügigen Wohneinheiten, individuellen Gartenflächen und solider Gebäudesubstanz bietet dieses Dreifamilienhaus vielseitige Perspektiven. Ob als langfristige Kapitalanlage, für eine Kombination aus Eigennutzung

und Vermietung oder als Zuhause für mehrere Generationen - diese Immobilie verbindet Charakter, Wohnqualität und Entwicklungsmöglichkeiten auf besondere Weise.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Alt-Saarbrücken, einem traditionsreichen und zugleich zunehmend gefragten innerstädtischen Stadtteil der Landeshauptstadt. Das Quartier verbindet gewachsene Wohnstrukturen und historische Bausubstanz mit der unmittelbaren Nähe zur Saarbrücker Innenstadt. Bahnhofstraße, St. Johanner Markt sowie der Eurobahnhof sind von weiten Teilen der Alt-Saarbrücker Tallage in kurzer Zeit erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu bedeutenden Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen. Der Campus Alt-Saarbrücken der Hochschule für Technik und Wirtschaft des Saarlandes (htw saar) befindet sich in der Goebenstraße und beherbergt unter anderem die Fakultäten für Ingenieur- und Sozialwissenschaften sowie den Studienbereich Bauingenieurwesen. Auch die Handwerkskammer des Saarlandes mit ihrem Ausbildungszentrum liegt im Quartier. Damit prägen Studierende, Hochschulangehörige, Auszubildende und Beschäftigte das Umfeld und sorgen für eine kontinuierliche Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum.

Alt-Saarbrücken befindet sich zugleich in einer spannenden Phase der städtebaulichen Weiterentwicklung. Die Landeshauptstadt verfolgt für die Tallage konkrete Konzepte zur Aufwertung des Quartiers, unter anderem mit verbesserten Grünverbindungen, nachhaltiger Mobilität und einer höheren Aufenthaltsqualität. Projekte wie "Barock trifft Moderne", die Weiterentwicklung des Umfelds der Eisenbahnstraße sowie neue Wohn- und Freiraumprojekte unterstreichen die langfristige Entwicklungsperspektive des Stadtteils.

Die Kombination aus Innenstadtnähe, Bildungsstandort, gewachsener Infrastruktur und laufender Quartiersentwicklung macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Insbesondere die fußläufige Nähe zur htw saar und zur Handwerkskammer ist ein zusätzlicher Standortvorteil und erweitert das potenzielle Mieterspektrum um Studierende, Hochschulbeschäftigte und Auszubildende.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Verbindung aus urbanem Wohnen, kurzen Wegen und erkennbarem Entwicklungspotenzial - eine interessante Perspektive in einem der traditionsreichsten Quartiere Saarbrückens.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.8.2028.

Endenergiebedarf beträgt 235.19 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

> Mehrfamilienhaus

> Saarbrücken

> 12 Zimmer

> 219 m² Wohnfläche

> Objektnummer: JG-797



Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Diese Immobilie bieten wir Ihnen exklusiv im Alleinauftrag an.

Kaufnebenkosten:

Vom Kaufpreis 6,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 1,5 % Notar- u.
Gerichtskosten, 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. Erfolgshonorar des Maklers

Das vorliegende Verkaufsangebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Im übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (siehe www.glaes-immobilien.de).

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB - Informationspflicht nach § 36 VSBG

Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden.

Die Gläs Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Gläs Immobilien GmbH grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB - Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <https://ivd.net/ombudsstelle/>

Objektbilder:



Dreifamilienhaus in ruhiger Innenstadtlage



Dreifamilienhaus



Rückansicht

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 12 Zimmer

- > 219 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-797



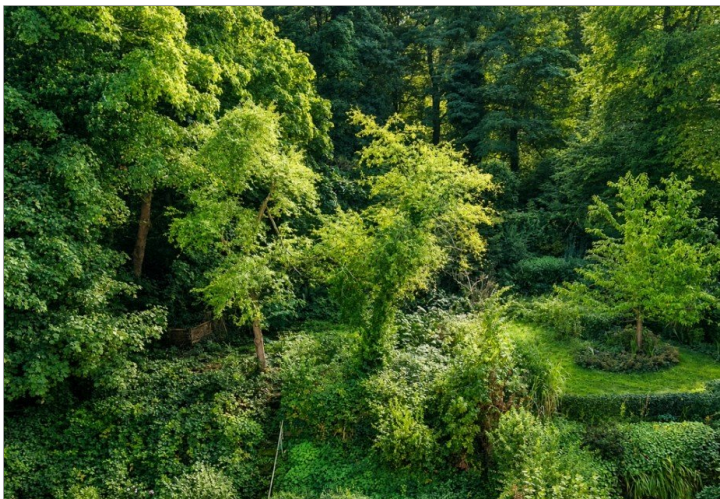
Blick in den Garten 2

© Gläs Immobilien



Waschküche

© Gläs Immobilien



Blick in den Garten

© Gläs Immobilien



Gasetagenheizungen

© Gläs Immobilien



Sitzplatz im Garten

© Gläs Immobilien



Das Markenzeichen
qualifizierter Immobilienmakler,
Verwalter und Sachverständiger

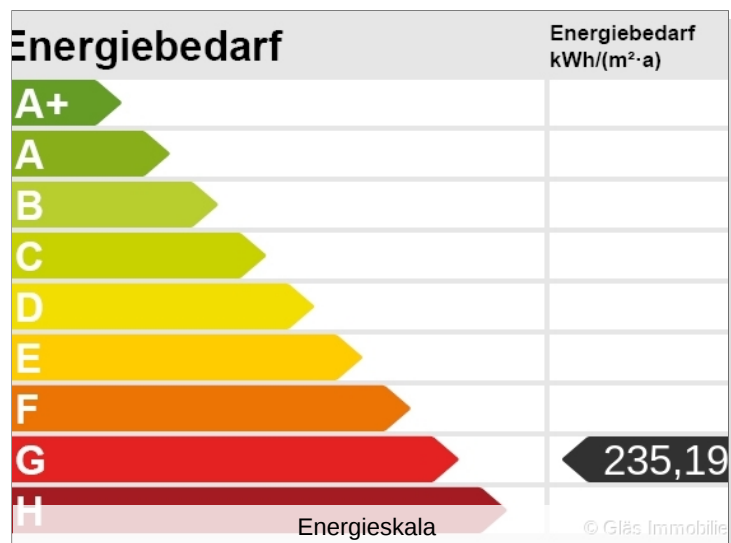
Mitglied im IVD

© Gläs Immobilien

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 12 Zimmer

- > 219 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-797



Flur



Stilechte Wohnungstür



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 12 Zimmer

- > 219 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-797



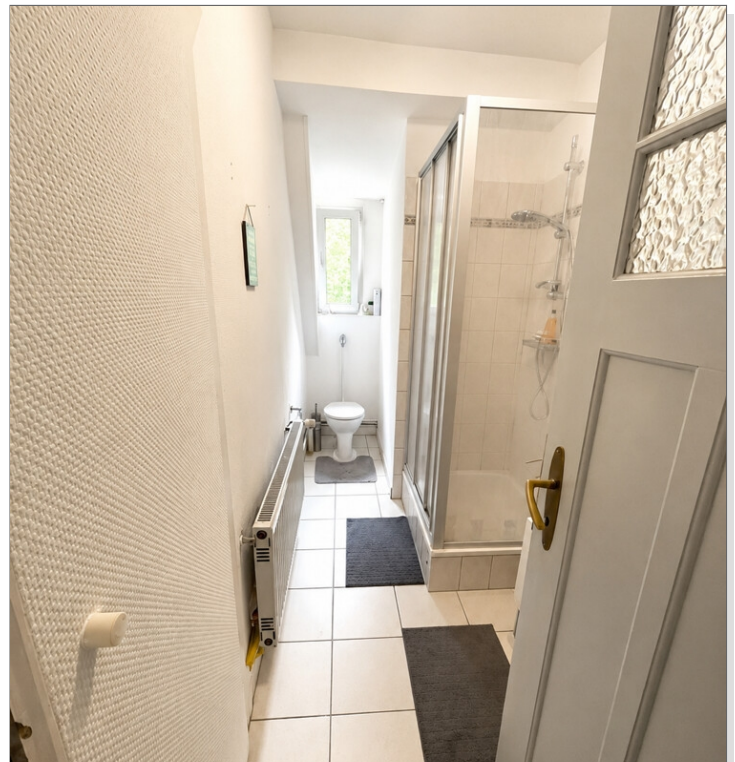
Schlafzimmer im Dachgeschoss



...Esstisch



Küche mit Speisekammer und...



Badezimmer mit Dusche

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 12 Zimmer

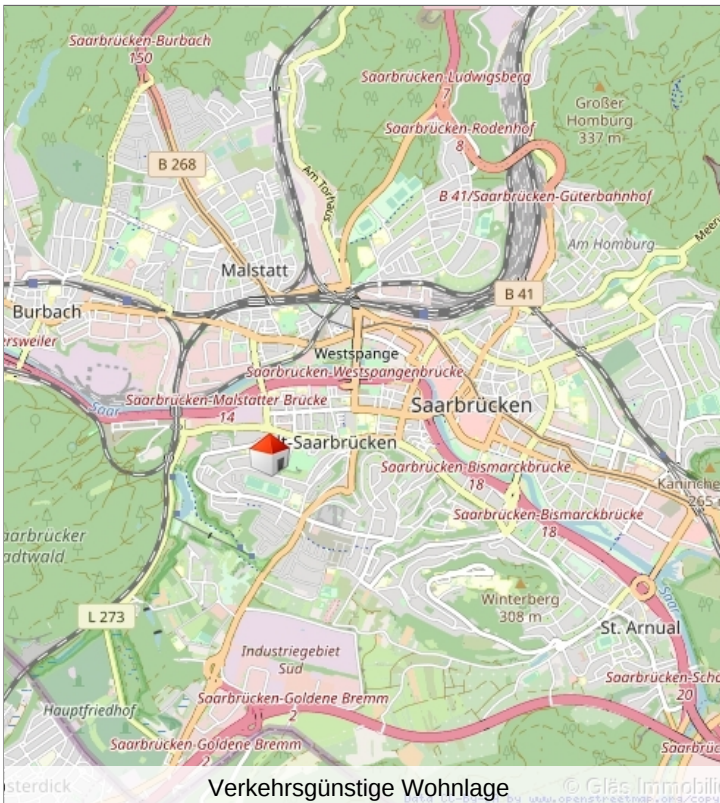
- > 219 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-797



Arbeitszimmer



Gläs Immobilien GmbH © Gläs Immobilien



Verkehrsgünstige Wohnlage

Gläs Immobilien GmbH

Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de



Herr Jörg Gläs

Telefon: 00496898300070

E-Mail: joerg.glaes@glaes-immobilien.de

Firmendaten:

Gläs Immobilien GmbH

Marktstraße 5
66333 Völklingen

Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70
Fax: +49 (0) 6898 / 30 00 727
E-Mail: service@glaes-immobilien.de
Internet: www.glaes-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Jörg Gläs

Registergericht: Amtsgericht Saarbrücken
 Registernummer: HRB 75 135
 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 184210790

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Mittelstadt Völklingen,
Rathausplatz, 66333 Völklingen

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Gewerbeamt der Mittelstadt
Völklingen, Rathausplatz, 66333 Völklingen - Telefon +49 (0) 6898
13-2266

Ihre Notizen: