

Gersweiler - Ein- bis Zweifamilienhaus mit fantastischer Fernsicht in ruhiger Sackgassenlage



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 66128 Saarbrücken / Gersweiler

Baujahr: 1907

Zimmerzahl: 10

Wohnfläche (ca.): 190 m²

Nutzfläche (ca.): 105 m²

Gesamtfläche (ca.): 295 m²

Grundstücksfläche (ca.): 747 m²

Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 279.000,-**

Gläs Immobilien GmbH

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus

> Saarbrücken / Gersweiler

> 10 Zimmer

> 190 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-825



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	66128 Saarbrücken / Gersweiler
Baujahr	1907
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	190 m ²
Nutzfläche (ca.)	105 m ²
Gesamtfläche (ca.)	295 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	747 m ²
Kaufpreis	279.000,- €
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	331,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1905
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südost
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Wasch- / Trockenraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt

bezugsfrei ab

sofort

Provision für Käufer

3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

> Zweifamilienhaus

> Saarbrücken / Gersweiler

> 10 Zimmer

> 190 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-825



Objektbeschreibung:

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Ein- bis Zweifamilienhaus mit Doppelgarage in ruhiger und angenehmer Wohnlage im Saarbrücker Stadtteil Gersweiler - ideal für alle, die ein großzügiges Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses eröffnet sich ein durchdacht gestalteter Grundriss mit einem offen gehaltenen Wohn- und Essbereich, der viel Raum für gemeinsames Leben und gemütliche Stunden bietet. Von hier aus gelangen Sie durch die angrenzende Küche auf den Balkon, der zu entspannten Momenten im Freien einlädt. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer, von denen eines ebenfalls über einen direkten Zugang zum Balkon verfügt und sich beispielsweise hervorragend als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer eignet.

Auch das Obergeschoss überzeugt mit einer großzügigen Raumaufteilung und bietet in Verbindung mit dem Dachgeschoss eine vollwertige zweite Wohneinheit. Eine Küche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie ein weiteres Zimmer stehen hier zur Verfügung. Der Balkon ist vom Esszimmer aus zugänglich - ideal, um den Tag mit einem Kaffee an der frischen Luft zu beginnen oder den Abend entspannt ausklingen zu lassen.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei geräumige Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer.

Das Untergeschoss präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine funktionale sowie gut durchdachte Aufteilung. Zwei Abstellräume bieten praktische Stauflächen für Vorräte, Haushaltsgegenstände und saisonale Utensilien.

Die Waschküche ist mit einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Für Waschmaschine und Trockner steht ausreichend Platz zur Verfügung. Von der Waschküche aus besteht ein ebenerdiger Zugang zum Grundstück.

Der angrenzende Hobbyraum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Arbeits-, Fitness- oder Freizeitraum. Auch von hier aus gelangen Sie direkt auf das Grundstück.

Insgesamt stellt das Untergeschoss eine gepflegte und flexibel nutzbare Ergänzung zum Wohnbereich dar

Die Zufahrt zur Doppelgarage erfolgt bequem über die Einfahrt an der linken Hausseite. Das Garagentor ist mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet und ermöglicht komfortables Ein- und Ausfahren. Von der Garage aus gelangen Sie auch rückseitig in das Untergeschoß und können so bequem Ihre Einkäufe verstauen.

Dank der Aufteilung mit zwei eigenständigen Wohneinheiten bietet sich diese Immobilie hervorragend als Mehrgenerationenhaus an. Hier können mehrere Generationen gemeinsam leben und dennoch ihre Privatsphäre genießen.

Die ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet von Gersweiler schafft ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Saarbrücker Innenstadt sowie von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Haben Sie Lust, dieses Haus persönlich kennenzulernen und Ihre eigenen Ideen einzubringen? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren individuellen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

Lagebeschreibung:

Der Saarbrücker Stadtteil Gersweiler liegt etwa vier Kilometer westlich der Innenstadt der Landeshauptstadt Saarbrücken und zählt zu den beliebten Wohnlagen für alle, die stadtnah und dennoch naturnah leben möchten. Umgeben von viel Grün und zugleich in unmittelbarer Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren im Saarland sowie im benachbarten Lothringen bietet Gersweiler eine attraktive Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und ruhigem Wohnumfeld.

Das angebotene Zweifamilienhaus befindet sich in einer zentralen, zugleich jedoch angenehm ruhigen Sackgassenlage. Dadurch genießen Sie ein besonders entspanntes Wohnumfeld mit geringem Durchgangsverkehr - ideal für Familien, Ruhesuchende oder alle, die nach einem hektischen Arbeitstag gerne in eine ruhige Wohnstraße zurückkehren.

Gersweiler verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, verschiedene Gastronomiebetriebe sowie Ärzte und Dienstleister sind bequem erreichbar. Für Familien besonders attraktiv sind die vorhandenen Bildungs- und Betreuungsangebote vor Ort, darunter mehrere Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende sowie berufsbildende Schulen im Nachbarort Klarenthal und in Saarbrücken sind mit dem ÖPNV sehr gut erreichbar.

Darüber hinaus bietet der Stadtteil einen hohen Freizeitwert. Die umliegenden Grünflächen, Felder und Waldgebiete laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Saarbrücker Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Städte Völklingen und Saarlouis. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler, die eine ruhige Wohnlage mit kurzen Wegen zu den Arbeits- und Wirtschaftszentren der Region verbinden möchten.

Eckdaten

> Zweifamilienhaus

> Saarbrücken / Gersweiler

> 10 Zimmer

> 190 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-825



Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.3.2036.

Endenergiebedarf beträgt 331.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Diese Immobilie bieten wir Ihnen exklusiv im Alleinauftrag an.

Bei der dargestellten Möblierung handelt es sich teilweise um unverbindliche Visualisierungen aus Sicht des Illustrators.

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:



Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage



Rückansicht



Treppenhaus Erdgeschoss

Gläs Immobilien GmbH

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

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken / Gersweiler
- > 10 Zimmer

- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-825



Küche Erdgeschoss mit Zugang zum Balkon

© Gläs Immobilien



Wohnzimmer Erdgeschoss

© Gläs Immobilien



Esszimmer Erdgeschoss mit angrenzender Küche

© Gläs Immobilien



Schlafzimmer Erdgeschoss

© Gläs Immobilien



Balkon Erdgeschoss

© Gläs Immobilien



Arbeitszimmer Erdgeschoss mit Zugang zum Balkon

© Gläs Immobilien

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken / Gersweiler
- > 10 Zimmer

- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-825

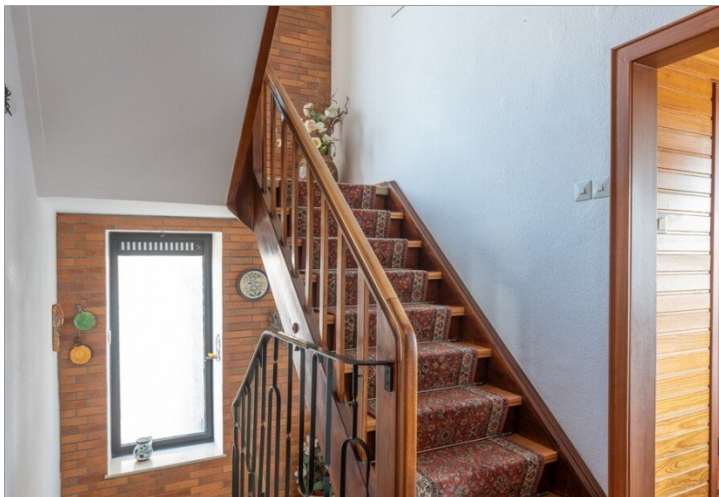


Bad mit bodengleicher Dusche im Erdgeschoss

© Gläs Imm



Esszimmer Obergeschoss mit Zugang zum Balkon



Treppenhaus Obergeschoss

© Gläs Imm



Balkon mit fantastischer Fernsicht

© Gläs Imm



Wohnzimmer Obergeschoss

© Gläs Imm



Küche Obergeschoss

© Gläs Immobilien

Gläs Immobilien GmbH

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

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken / Gersweiler
- > 10 Zimmer

- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-825



Arbeitszimmer Obergeschoss

© Gläs Immobilien



Schlafzimmer 3 Dachgeschoss

© Gläs Immobilien



Kinderzimmer 1 Dachgeschoss

© Gläs Immobilien



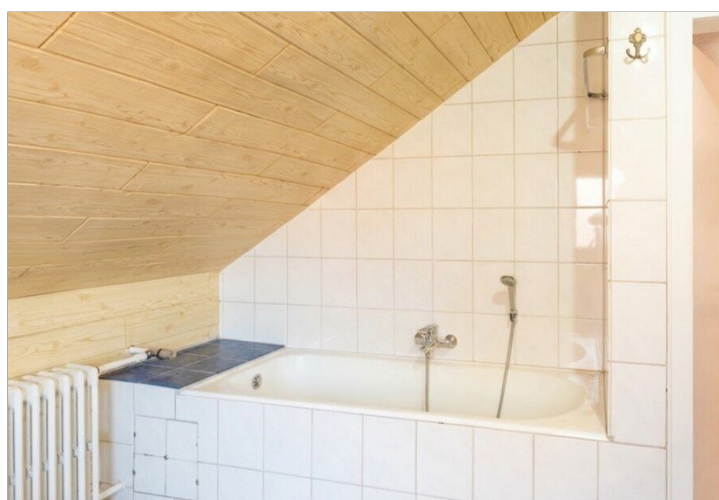
Bad Dachgeschoss mit Dusche und...

© Gläs Immobilien



Kinderzimmer 2 Dachgeschoss

© Gläs Immobilien



...Wanne

© Gläs Immobilien

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken / Gersweiler
- > 10 Zimmer

- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-825



Gaszentralheizung

© Gläs Imm



Waschküche

© Gläs Imm



Hobbyraum im UG

© Gläs Imm



Waschküche

© Gläs Imm



Vorratsraum im UG

© Gläs Imm



Doppelgarage

© Gläs Imm

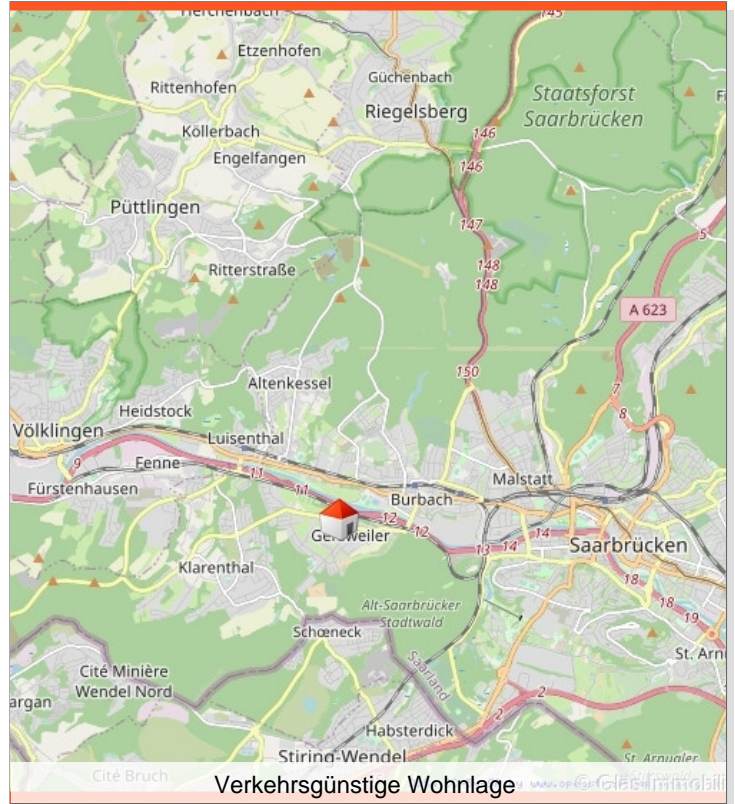
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken / Gersweiler
- > 10 Zimmer

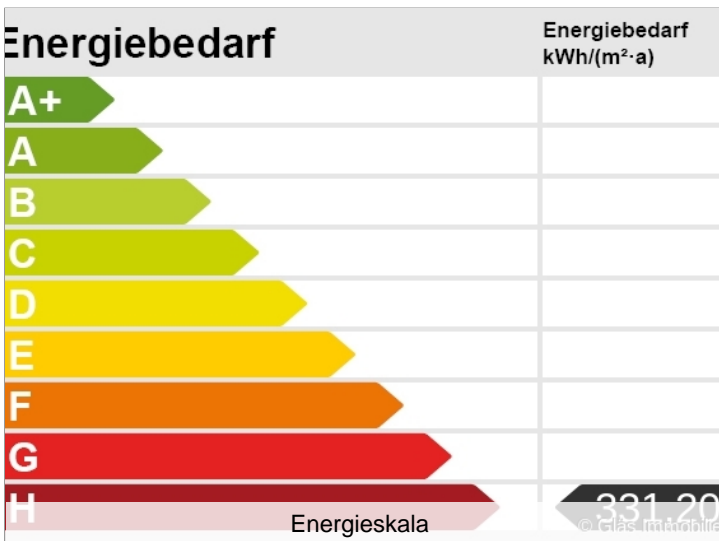
- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-825



Doppelgarage hinterer Teil



Verkehrsgünstige Wohnlage



Gläs Immobilien GmbH © Gläs Immobilien

