66128 Saarbrücken

KAPITALANLAGE - MFH - Mehrgenerationenhaus - RENDITE - Gewerbemöglichkeiten mit Kühlräumen



Kaufpreis
239.000 €

Wohnfläche
165 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner

von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp

Heiko Kennel
065029356658
info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m²
Logia	1
Zimmer	8
Badezimmer	3
Schlafzimmer	5
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	423 m²
Wohneinheiten	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Außencourtage	4,76% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
provisionspflichtig	Ja
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	F
gültig bis	04-2036
Ausstelldatum	18.04.2026
mit Warmwasser	Ja
Energieverbrauchkennwert	162.5

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	gepflegt

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat
Dachform	Satteldach
Rolladen	Ja
Befeuerung	Gas
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
barrierefrei	Ja
Kabel / Sat-TV	Ja
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Freiplatz
Breitbandzugang	VDSL 200000.0
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Balkon / Terrasse	Ja
Ausrichtung	veränderbar
Sonnen:	SNNLURZT
Objekt-Nr.:	BK00340-

Objekt-Titel

KAPITALANLAGE - MFH - Mehrgenerationenhaus - RENDITE - Gewerbemöglichkeiten mit Kühlräumen

Lage-Beschreibung

Gersweiler ist ein Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken im Stadtbezirk West.

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Nördlich von Gersweiler verläuft die Bundesautobahn 620 mit der Anschlussstelle Saarbrücken-Gersweiler. Die AS Saarbrücken-Klarenthal schließt zudem Ottenhausen mit an. Durch Gersweiler und die Ortsteile Ottenhausen und Stangenmühle verläuft die Landesstraße L 261, die vom Saarbrücker Stadtteil Burbach kommend in Richtung Warndt führt.

Der ÖPNV in Gersweiler besteht aus Bussen im SaarVV.

Ausstattungs-Beschreibung

Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Die Kunststofffenster sind doppelt verglast und die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über das Kabelfernsehen.

Die Internetverbindung erfolgt über LTE mit einer Geschwindigkeit von über VDSL 200.000.

Für Ihre Fahrzeuge stehen 3 Außenstellplätze zur Verfügung.

EG:

- Eingangsbereich

- 3 Zimmer, Küche, Bad

- 2 Zimmer, Küche, Bad

- 3 Zimmer, Küche, Bad

KG:

- Waschküche mit WC und Dusche

- Technikraum

- Kellerräume

- Kühlräume

Speicher:

- Lagerfläche

Außen:

- Balkon

- 3 Außenstellplätze

Angaben zum Energieausweis: Der Energieausweis liegt vor und ist gültig

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F

- erstellt am: 18.04.2026

- gültig bis: 18.04.2036

- Art des Energieausweises: nach Verbrauch

- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 162,5 kWh/(m²a)

- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

- Heizungsart: Zentralheizung

- Befeuerung: Gas

- Baujahr: 1973

Dieses Mehrfamilienhaus mit Satteldach wurde im Jahr 1973 errichtet. Die Anlagentechnik stammt aus dem Jahr 1995. Die Immobilie befindet sich in Gersweiler in der Nähe von Saarbrücken. Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. 165 m² und steht auf einem 423 m² großen Grundstück.

In zentraler Lage von Saarbrücken befindet sich das Objekt mit drei Wohneinheiten. Das Gebäude ist vollunterkellert und verfügt im Kellergeschoss über gewerblich nutzbare Flächen, einschließlich Kühlräumen.

Die Fenster wurden tlw. erneuert (in 1999). Zudem besteht die statische Möglichkeit, auf das Erdgeschoss ein zusätzliches Obergeschoss aufzubauen. Der Speicher ist hingegen nicht ausbaufähig.

Beim Betreten der Immobilie erreicht man über eine Außentreppe einen Balkon, von dem aus alle drei Wohneinheiten zugänglich sind. Auf der rechten Seite befindet sich der Haupteingang zu zwei der Wohnungen, in diesem Flurbereich ist zudem der Zugang zum Keller über das Treppenhaus integriert.

Vom Flur aus gelangt man in die erste 3-Zimmer-Wohnung. Rechts liegt ein Schlafzimmer, gegenüber befindet sich die Küche. Geradeaus führt ein kleiner Zwischenflur, von dem links das Wohnzimmer erreichbar ist. Angrenzend daran befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Badewanne, WC, Waschbereich und Fenster. Ein weiteres Schlafzimmer ergänzt die Wohneinheit.

Zurück im Hauptflur befindet sich die zweite, 2-Zimmer-Wohnung. Beim Betreten gelangt man in die Diele, von der rechts das Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbereich und Fenster zugänglich ist. Geradeaus liegt der Wohnbereich, der als Durchgangszimmer zur Küche dient. Links vom Wohnbereich befindet sich das Schlafzimmer.

Die dritte, größere 3-Zimmer-Wohnung liegt auf der linken Seite des Außenbereichs. Beim Betreten gelangt man in die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist und Platz für eine kleine Sitzecke bietet. Von der Küche aus besteht Zugang zum Kinderzimmer, welches zusätzlich auch direkt vom Flur aus erreichbar ist.

sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

www.schlapp-immobilien.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Impressionen

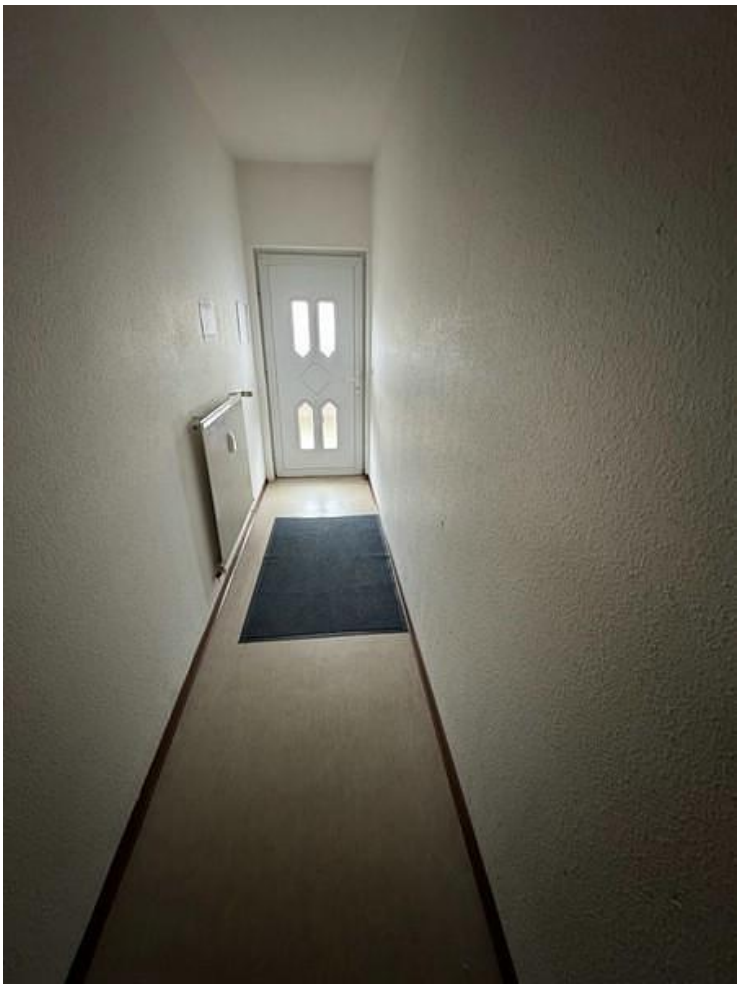


















































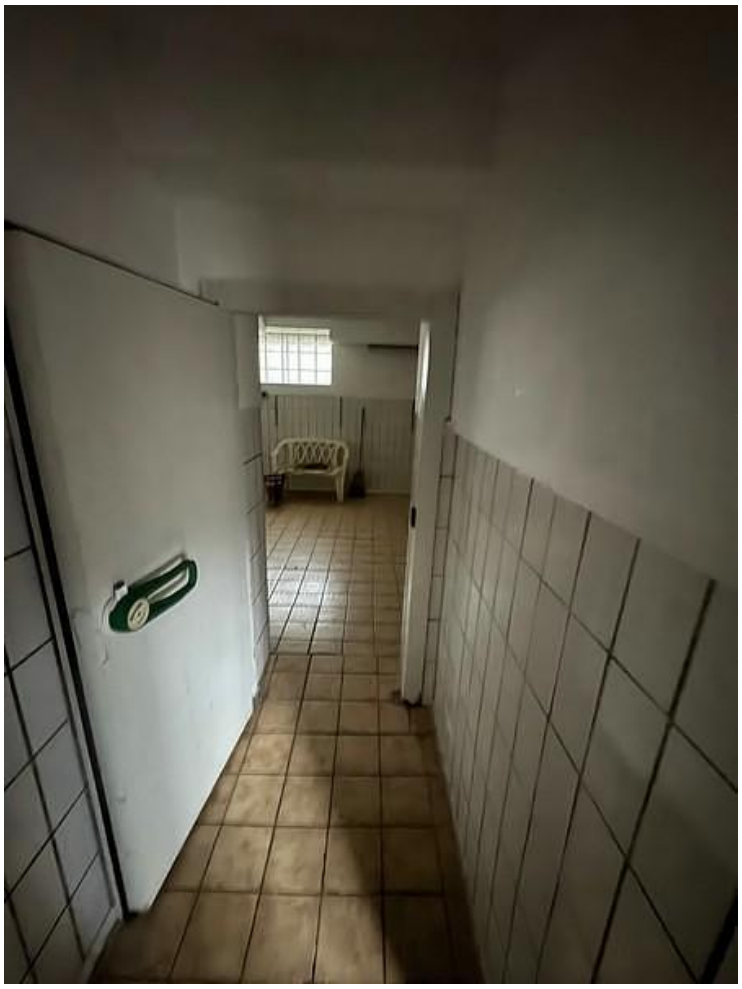














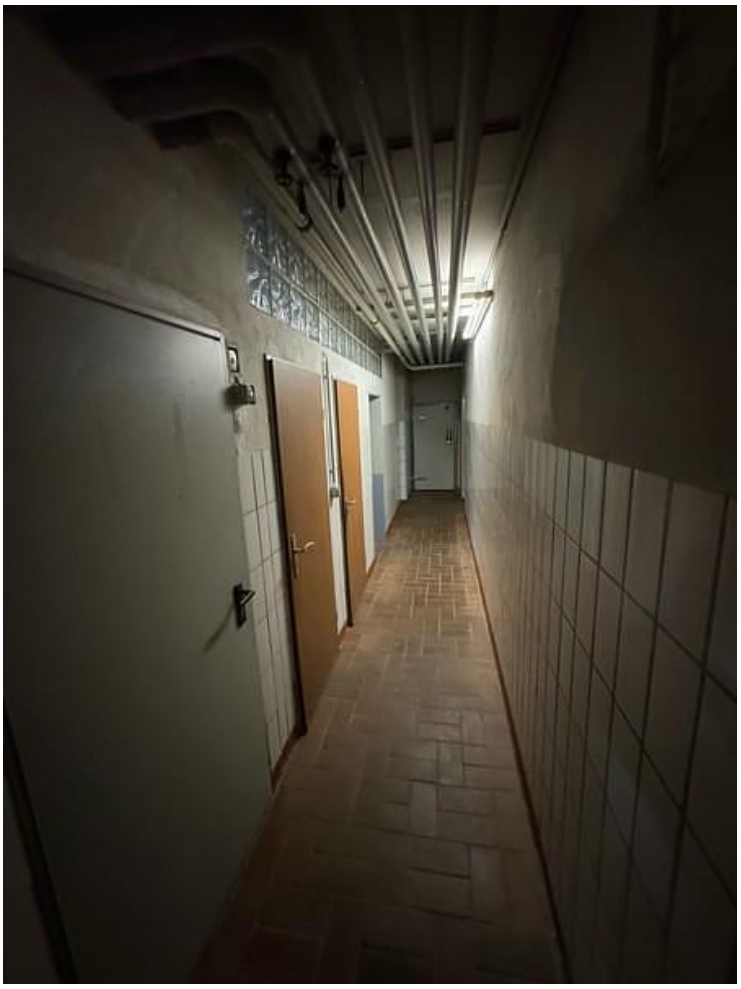












ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom[1] 16.10.2023

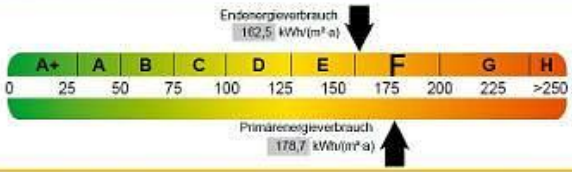
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: DE-2025-00034567

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 35,33 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **162,50 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger[2]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.01.2025	31.12.2025	Gas	1,1	29 802,0	5 280,0	24 522,0	1,21
01.01.2024	31.12.2024	Gas	1,1	26 500,0	5 280,0	21 220,0	1,28
01.01.2023	31.12.2023	Gas	1,1	23 200,0	5 280,0	17 920,0	1,33

Vergleichswerte Endenergie[3]



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] gegebenenfalls auch Lüftungsanlagentechnik, Warmwasser- oder Kühlsaugtechnik in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus