



**66128 Saarbrücken**

**KAPITALANLAGE - MFH - Mehrgenerationenhaus -  
RENDITE - Gewerbemöglichkeiten mit Kühlräumen**



**314.500 €**

Kaufpreis

**165 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**423 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner**

**von Schlapp Immobilien, Nadia Schlapp**

Heiko Kennel

Tel.: 06501-918 2907

[kennel@schlapp-immobilien.de](mailto:kennel@schlapp-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	165 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	423 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Logia	1
Stellplätze	3
Wohneinheiten	3

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	sofort
vermietet	✓
Gruppennummer	0
gewerbliche Nutzung möglich	✓

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	314.500 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	4,76% des
Courtage-Hinweis	Die

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	18.04.2026
gültig bis	04.04.2026
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1973
Energieverbrauchskennwert	162.5
Wertklasse	F



## Zustand

Baujahr	1973
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Räume veränderbar	✓
Kabel / Sat-TV	✓
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Rolläden	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Breitbandzugang

Geschwindigkeit	200 Tausend
Technik	VDSL

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Nord-Westen	✓
-------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

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



## Beschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 18.04.2026
- gültig bis: 18.04.2036
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 162,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- 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 m<sup>2</sup> und steht auf einem 423 m<sup>2</sup> 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.

## Lage

Ihr neues Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Natur Lage von Lampaden. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in



unmittelbarer meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

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

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.

## 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](http://www.schlapp-immobilien.de)  
[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)  
[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://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!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**

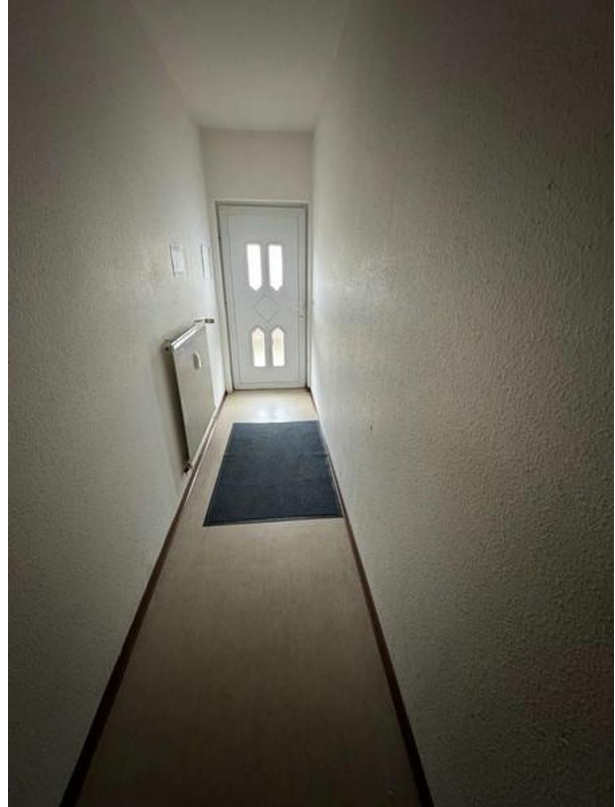
Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

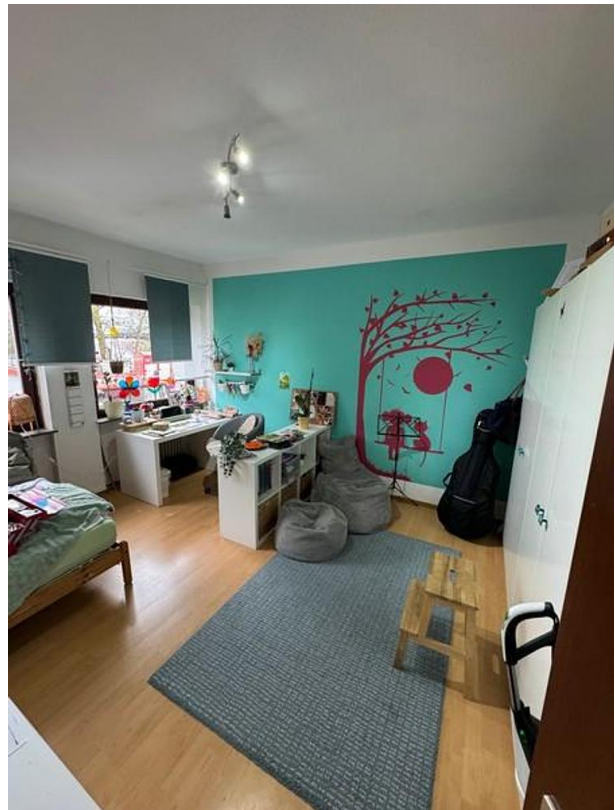
Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.





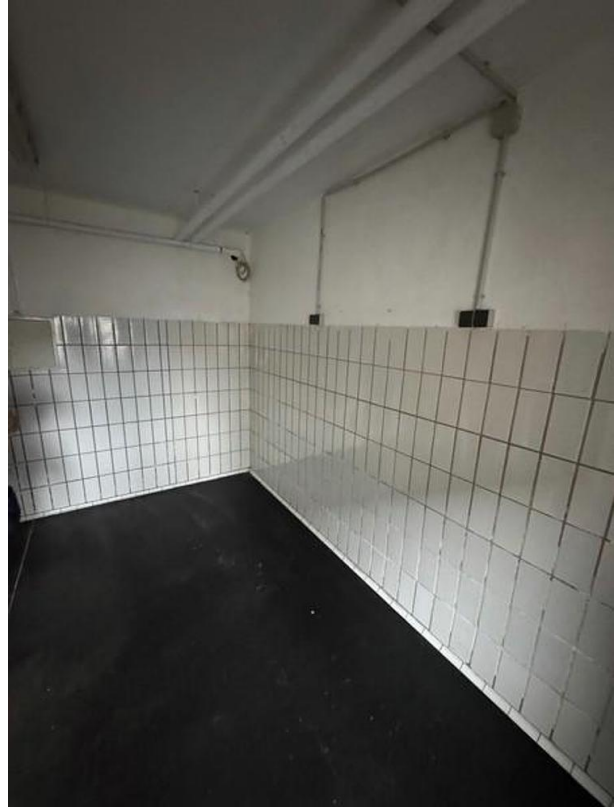




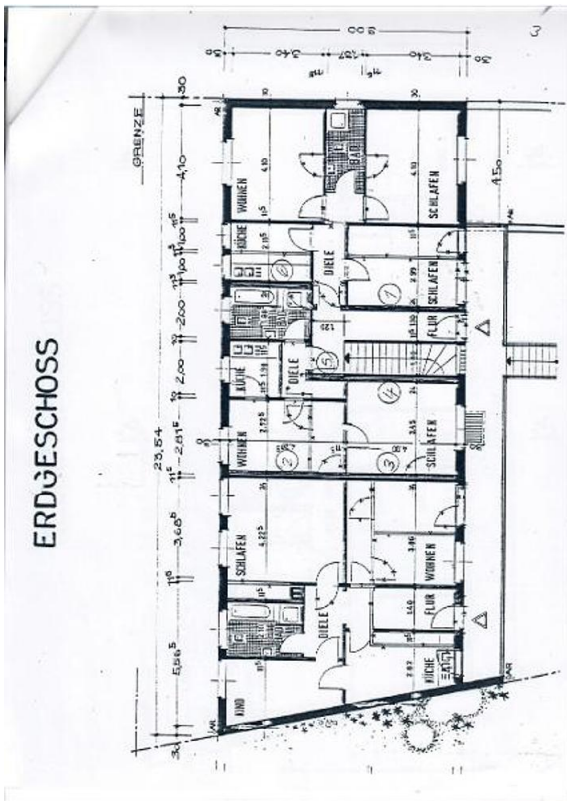
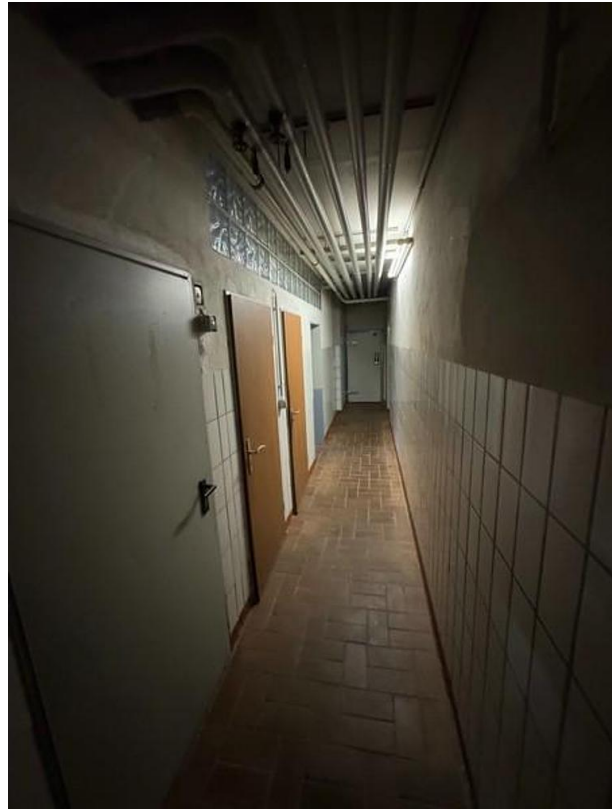












EXPRESS-PASS 492795 Foto: Freya express Pass.de

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Regio-Kennnummer: 04-2024-000344647 3

**Energieverbrauch** Treibhausgasemissionen: 35,33 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalente (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch: 162,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch: 178,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** Erfassungsbasis: Heizkostenabrechnung **162,50 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

von	Zeitraum	bis	Gebräuchter Energieträger <sup>1)</sup>	Erreichte Energieverbräuch. Später	Arbeits Warmwasser (kWh)	Arbeits Heizung (kWh)	Strom (kWh)	
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	26.900,0	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<sup>2)</sup>**

Die Modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkosten im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme bezogenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 50 % 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) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes wirkt insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1)</sup> Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2)</sup> Gegenüberstellt auch Lastmehrzustände, Klimamassen oder Kälteerzeugung in kWh  
<sup>3)</sup> 2023: Endenergieverbrauch, kWh/Meterquadratfläche