

Exposé

SAAL

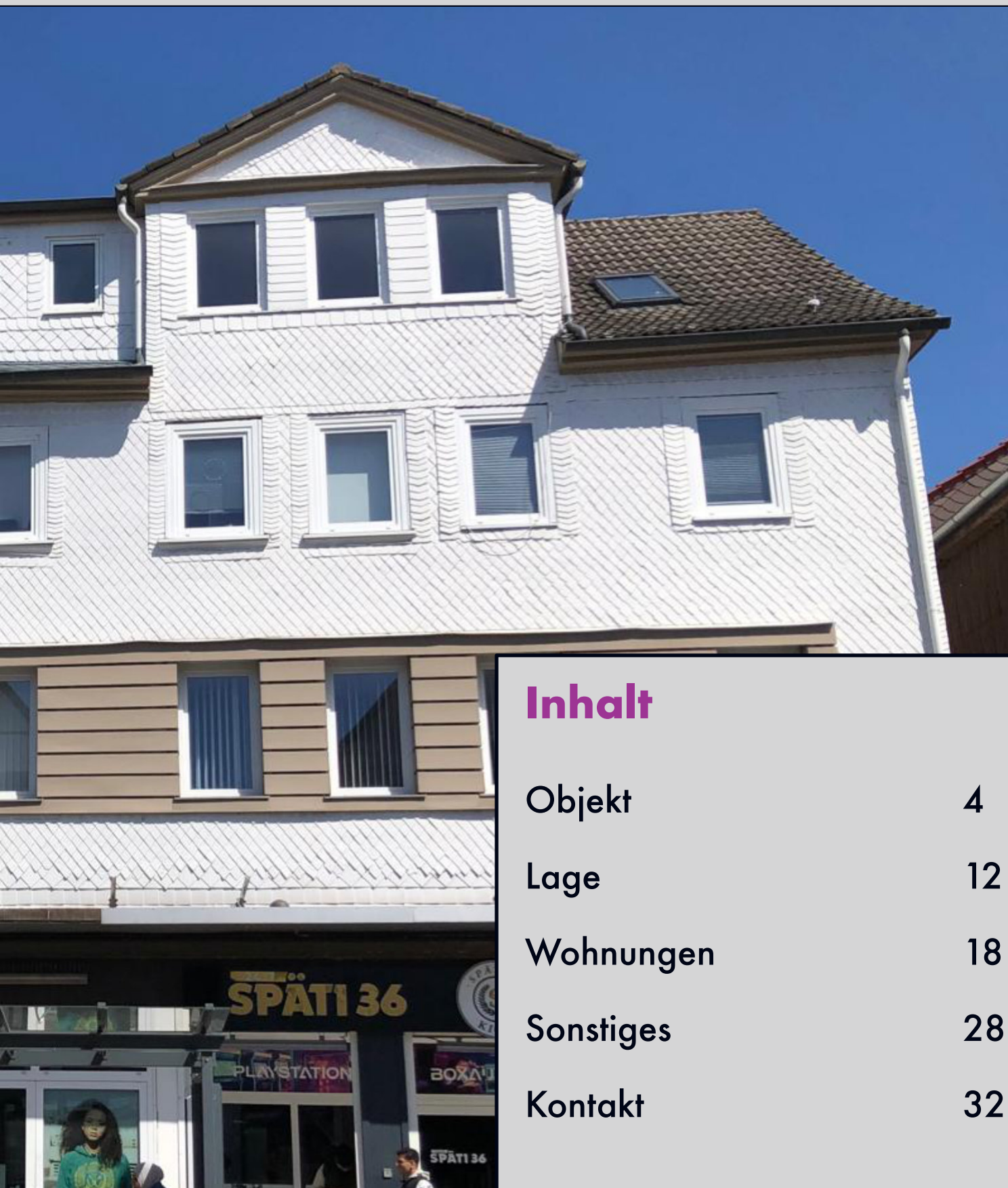
Wohnen & Arbeiten am Antonius Quartier



Wohnen im Zentrum von Bad Hersfeld

- Zwischen Breitenstraße und Antoniusgasse
- Wohnen im Zentrum von Bad Hersfeld
- 9 Wohnungen
- 4 Gewerbeflächen
- 17 Parkplätze





Inhalt

Objekt	4
Lage	12
Wohnungen	18
Sonstiges	28
Kontakt	32



Objekt- beschreibung Breitenstraße 32/34

Das Gebäudeensemble Breitenstraße 32 und 34 befindet sich in zentraler Lage von Bad Hersfeld, zwischen der belebten Breitenstraße und der ruhigeren Antoniengasse. Die beiden baulich verbundenen Häuser vereinen historischen Charme mit moderner Funktionalität. Sie bieten eine vielfältige Mischung aus Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Stellplätzen. Durch das gemeinsame Treppenhaus sind beide Gebäude effizient erschlossen und flexibel nutzbar – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Gebäude Antonius-Quartier

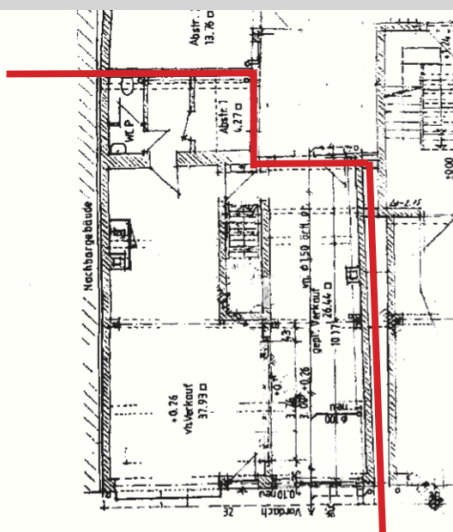
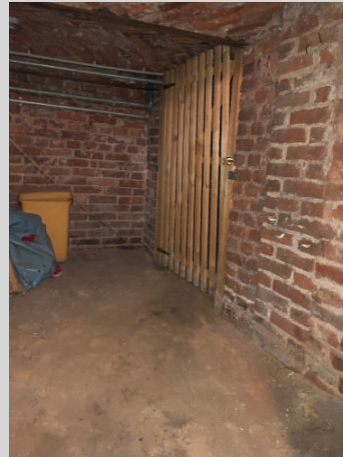
Haus Nr. 32 geht auf eine gewerblich-landwirtschaftliche Nutzung zurück: Im hinteren Bereich befand sich eine Schmiede, darüber Gesindezimmer und im Dachgeschoss ein Kornspeicher. Um 1900 wurden die oberen Etagen zu Wohnzwecken umgebaut. Das ursprünglich innenliegende Holztreppenhaus wurde später entfernt; seither erfolgt der Zugang über das zentrale Treppenhaus von Haus Nr. 34. Heute bietet das Haus charaktervolle Wohnungen mit Ausblick zur Breitenstraße und in den ruhigen Innenhof mit Gartenanteil.





Haus Nr. 34 wurde 1970 um ein modernes Treppenhaus erweitert, das beide Gebäude erschließt. Neben Wohnungen umfasst es eine großzügige Ladenfläche im Erdgeschoss sowie Büroräume im Obergeschoss. Rückseitig wurde der Bereich zur Antoniengasse mit Parkplätzen und Zufahrt erschlossen. Gleichzeitig erfolgte eine bauliche Modernisierung der Gewerbeflächen. Ab 2000 wurden sämtliche Wohnungen saniert und hochwertig ausgestattet. Haus Nr. 34 ergänzt das Ensemble durch moderne Infrastruktur und flexible Nutzungsmöglichkeiten.





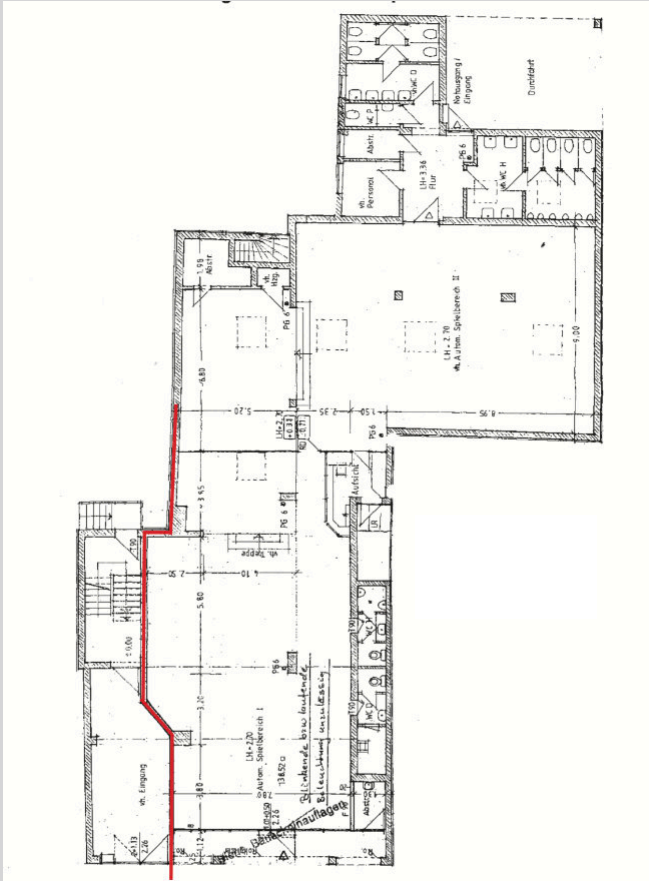
Gewerbe Breitenstraße 32

Gewerbefläche im Erdgeschoss – ca. 80m² mit Schaufensterfront

Die ca. 80m² große Ladenfläche im Erdgeschoss überzeugt durch eine moderne und funktionale Ausstattung. Sie umfasst sowohl großzügige Verkaufsflächen als auch separate Sanitär- und Sozialräume.

Im hinteren Bereich besteht ein Zugang zu den Parkplätzen des angrenzenden Gebäudes sowie die Möglichkeit zur Nutzung von Kellerräumen in begrenztem Umfang.

Die Gewerbeeinheit ist mit einer vollständigen Elektroinstallation ausgestattet. Ein Luftschleier über der automatischen Eingangstür sorgt für angenehmes Raumklima, während eine Sonnenschutzvorrichtung zusätzlichen Komfort bietet. Die großflächige Verglasung entspricht aktuellen energetischen Standards in Bezug auf Wärmeschutz.

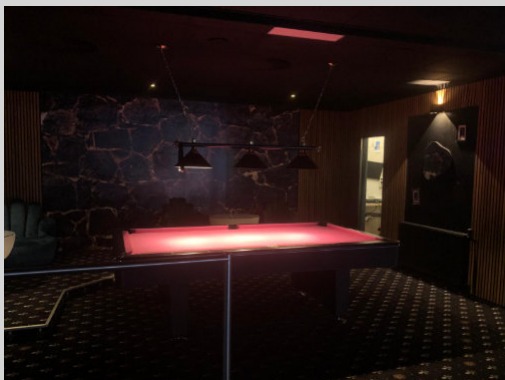
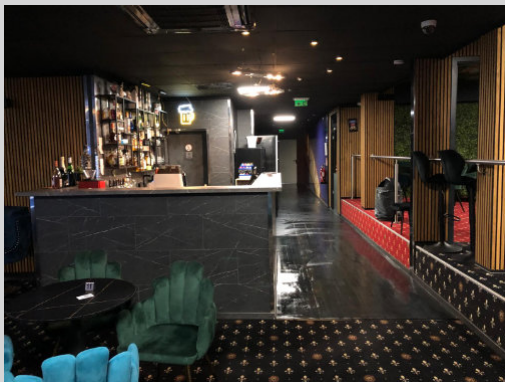


Gewerbefläche – ca. 400m² in attraktiver Lage

Die großzügige Gewerbefläche in der Breitenstraße 34 erstreckt sich über ca. 400m² – von der markanten Eingangsfront bis zum rückwärtigen Bereich mit direktem Zugang zu den Parkplätzen. Im vorderen Bereich bietet sich eine ideale Möglichkeit zur Einrichtung eines kleinen Kiosks oder Verkaufsbereichs mit Straßenbezug.

Die Fläche ist modern ausgestattet: Es stehen umfangreiche Sanitäreanlagen, Sozialräume sowie eine durchdachte Infrastruktur zur Verfügung. Eine leistungsfähige Entlüftungsanlage und eine moderne Wärmepumpe sorgen für ein angenehmes Raumklima und energieeffiziente Beheizung mit Warmluft.

Für eine gewerbliche Nutzung sind 15 Stellplätze nachgewiesen und Bestandteil der Fläche. Die flexible Raumaufteilung und vielseitige Verwendbarkeit machen diese Einheit für unterschiedliche Nutzungsarten attraktiv – von Einzelhandel über Büro bis zu Dienstleistung oder Praxis.



Moderne Sanitäranlagen für Kunden und Personal

Die großzügige Gewerbefläche ist mit modernen und gepflegten Sanitäranlagen ausgestattet. Separate Damen- und Herrentoiletten mit mehreren Kabinen und Waschplätzen erfüllen die Anforderungen einer publikumsstarken Nutzung.

Ergänzt wird das Angebot durch eine zusätzliche Personaltoilette im rückwärtigen Bereich – ideal für Mitarbeitende. Die Ausstattung ist zeitgemäß, funktional und entspricht aktuellen gewerblichen Standards.





Kleines Kiosk mit Nebenraum – 11m² Verkaufsfläche

Direkt an der Breitenstraße gelegen, bietet dieses kompakte Kiosk eine ca. 11 m² große Verkaufsfläche mit Schaufensterfront – ideal für einen kleinen Imbiss, Zeitungsladen oder Verkaufsstand.

Im hinteren Bereich befindet sich ein separater Abstellraum mit WC, der als Lager- oder Personalbereich genutzt werden kann. Die gut sichtbare Lage und der direkte Straßenzugang machen diese Einheit besonders attraktiv für Laufkundschaft.

Bad Hersfeld



Bad Hersfeld – Lebensqualität in zentraler Lage

Bad Hersfeld ist eine lebenswerte Kleinstadt mit rund 30.000 Einwohnern in der Mitte Deutschlands. Die historische Altstadt mit Fachwerkcharme, ein ausgezeichnete Kurpark, vielfältige Gastronomie sowie ein breites Einzelhandelsangebot machen die Stadt besonders attraktiv.

Die Bad Hersfelder Festspiele, eines der renommiertesten Freilichttheater Europas, finden jährlich in der imposanten Stiftsruine statt und locken Besucher aus dem gesamten Bundesgebiet an. Weitere kulturelle Highlights wie der „Lullusfest“-Jahrmärkte, das Weinfest, Konzerte, Weihnachtsmärkte oder Events im Schilde-Park bieten das ganze Jahr über ein abwechslungsreiches Programm.

Als Bildungsstandort bietet die Stadt mit der Technischen Hochschule Mittelhessen (THM) akademische Perspektiven, während Fachkliniken und Thermalquellen das Profil als Kurstadt unterstreichen. Die zentrale Lage und der ICE-Bahnhof ermöglichen eine schnelle Anbindung an Städte wie Kassel und Frankfurt – ideal für Pendler, Unternehmen und Familien.



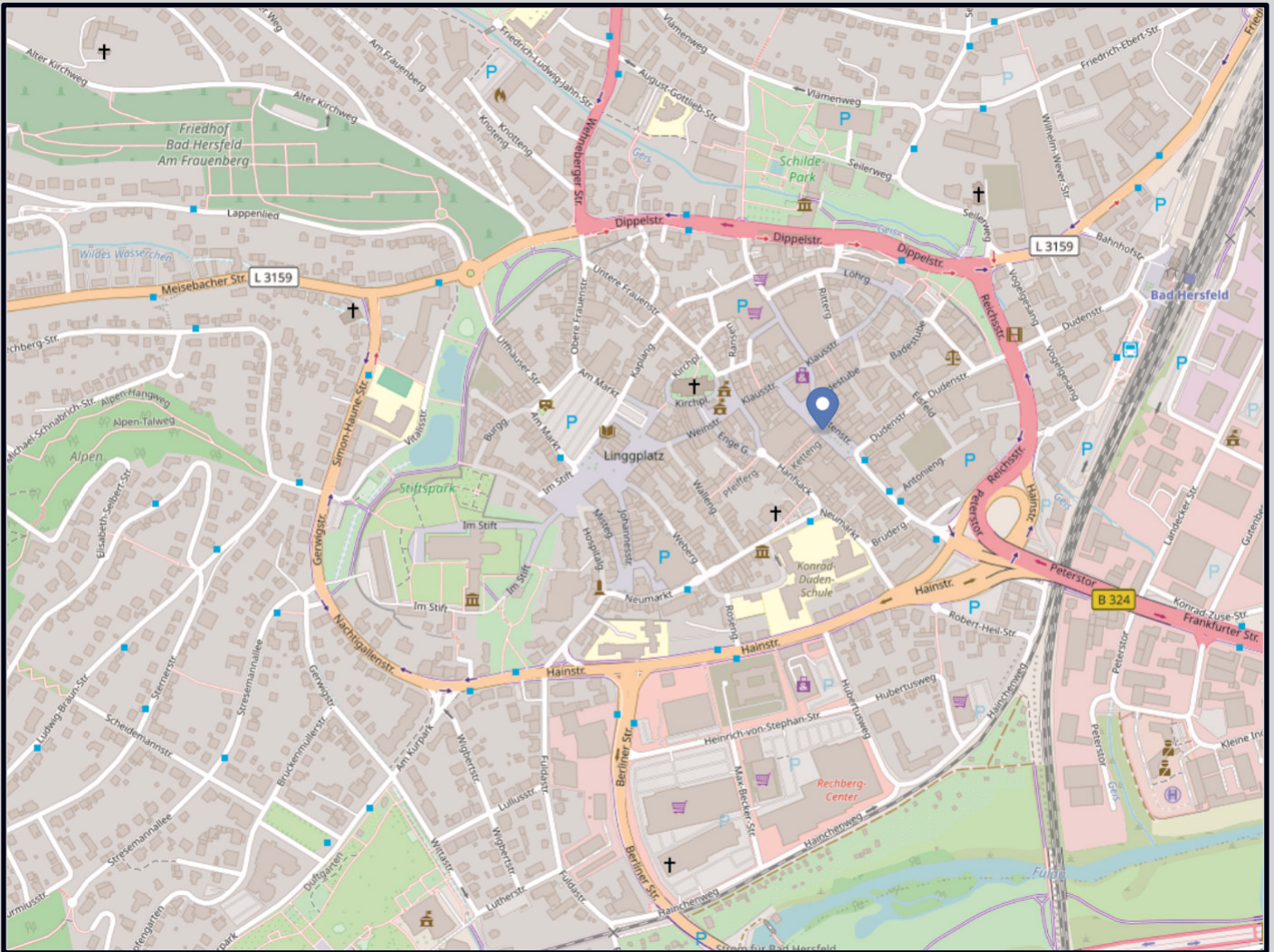
Lage und Infrastruktur

Die zentrale Lage zwischen Breitenstraße, Fußgängerzone und Antoniengasse bietet urbanen Komfort in unmittelbarer Nähe: Bäckereien, Supermärkte, Apotheken und ärztliche Versorgung sind fußläufig erreichbar. Auch Cafés, Eisdielen und eine vielfältige Gastronomie sorgen für hohe Lebensqualität.

Der historische Linggplatz lädt zum Wochenmarkt und Flanieren ein. Nur wenige Gehminuten entfernt bietet die Stiftsruine – Herzstück der Bad Hersfelder Festspiele – in den Sommermonaten Kulturgenuß unter freiem Himmel und zieht Gäste aus ganz Deutschland an.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Schulen, Kitas und Sportvereine sind gut erreichbar. Die Umgebung bietet zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten – vom Mountainbiken in den Wäldern bis zu Ausflügen in die Rhön, an die Fulda oder zum Edersee. Der Standort verbindet die Ruhe der waldhessischen Landschaft mit den Vorteilen einer lebendigen Mittelstadt.







Das Objekt

Stadtarchiv mit Park

"Das Quartier"

Investitionsanreiz durch Lage im Sanierungsgebiet

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets – unmittelbar angrenzend an das neu entstehende Stadtarchiv mit geplanter Parkanlage sowie das revitalisierte Antonius-Quartier. Damit verbunden sind attraktive steuerliche Fördermöglichkeiten für zukünftige Investitionen im Rahmen der geltenden Städtebauförderung (§ 7h, § 10f EStG). Dies macht die Immobilie besonders interessant für Investoren, die neben der Lage auch von steuerlichen Vorteilen profitieren möchten.

Zentral und gut angebunden

Bad Hersfeld liegt im Herzen Deutschlands – an der Schnittstelle der Autobahnen A4, A5 und A7 – und ist dadurch optimal erreichbar. Metropolen wie Hamburg, Berlin, Frankfurt oder München sind in etwa vier Stunden erreichbar.

Diese Lage macht die Stadt nicht nur für Logistik attraktiv, sondern auch als Wohnort für Pendler, Selbstständige und alle, die flexibel im Home-Office arbeiten und bundesweit mobil sein möchten.

Kultur und Lebensqualität in Bad Hersfeld

Bad Hersfeld bietet mehr als zentrale Lage und gute Infrastruktur – die Stadt lebt von ihrem vielfältigen kulturellen Angebot.



Lullusfest

Ein Höhepunkt ist das traditionsreiche Lullusfest, das älteste Volksfest Deutschlands, das jedes Jahr im Oktober rund 500.000 Besucher mit Fahrgeschäften, Marktständen und dem historischen Lullusfeuer begeistert.

Bad Hersfelder Festspiele

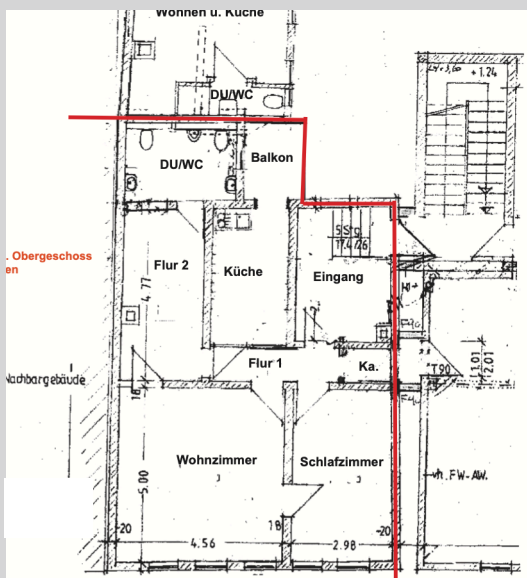
Im Sommer verwandelt sich die imposante Stiftsruine in eine Open-Air-Bühne für die Bad Hersfelder Festspiele. Hochkarätige Inszenierungen, prominente Schauspieler und die einmalige Atmosphäre des illuminierten Ruinenensembles machen die Festspiele zu einem kulturellen Aushängeschild der Region.

Diese kulturellen Ereignisse tragen entscheidend zur hohen Lebensqualität in Bad Hersfeld bei – für Bewohner wie Besucher gleichermaßen.





Wohnung 1



Fläche: 75 m²

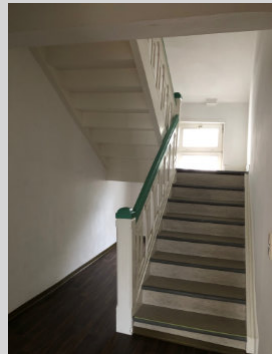
Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Sanierter Wohnraum mit Blick in den ruhigen Innenhof

Die gut 80 m² große Wohnung wurde im Jahr 2000 vollständig saniert und verfügt über eine moderne Ausstattung. Ein neu gebauter Balkon, der direkt von der Küche aus zugänglich ist, bietet einen angenehmen Rückzugsort mit Blick auf den ruhigen Hinterhof.

Die Wohnung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche mit guter Ausstattung sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine. Die Fenster der Wohnräume sind zur Breitenstraße ausgerichtet und sorgen für viel Tageslicht.

Ein Parkplatz auf dem Grundstück kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Wohnung 2



Großzügige Maisonettewohnung mit zwei Bädern und Einbauküche – Wohnkomfort auf 121m²

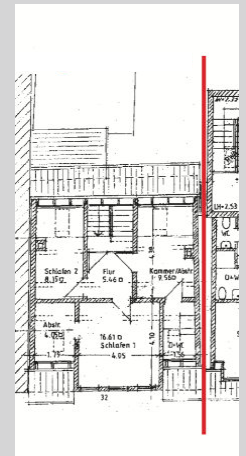
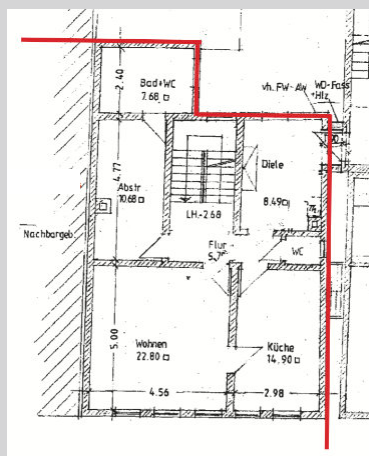
Die charmante Maisonettewohnung im Obergeschoss des Hauses Breitenstraße 32 bietet mit ca. 121m² Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot. Über ein stilvolles, innenliegendes Treppenhaus ist das Obergeschoss der Wohnung erreichbar.

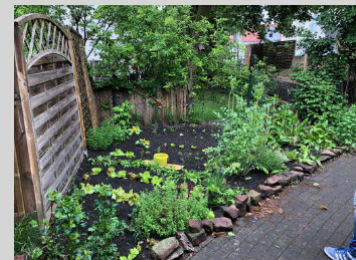
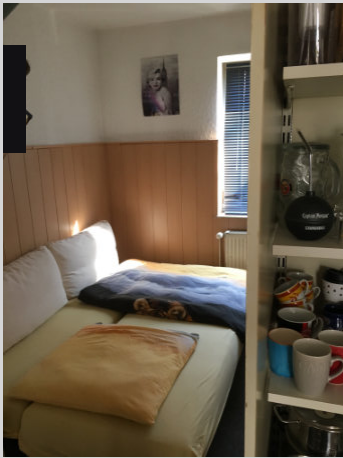
Die Wohnung verfügt über zwei modern ausgestattete Badezimmer, eine attraktive Einbauküche sowie hochwertige Bodenbeläge. Die Wohnräume orientieren sich teils zur belebten Breitenstraße, teils in Richtung des ruhigeren Antonius-Quartiers – eine gelungene Kombination aus städtischem Flair und Rückzugsqualität.

Ein Kellerraum steht zur Nutzung im benachbarten Haus Breitenstraße 34 zur Verfügung. Bei Bedarf kann ein Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück angemietet werden.

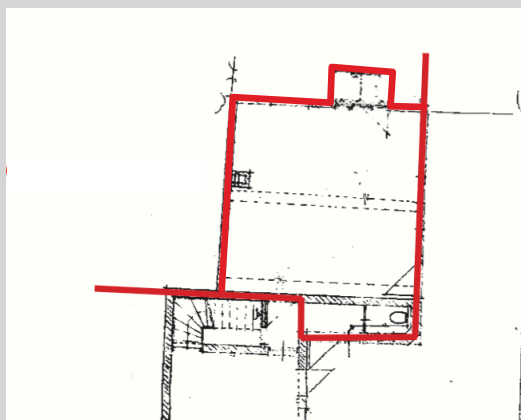
Der Anbau eines Außenbalkons von ca. 10 qm ist möglich.

Gesamt: 121 m²





Wohnung 3



Fläche: 55 m²

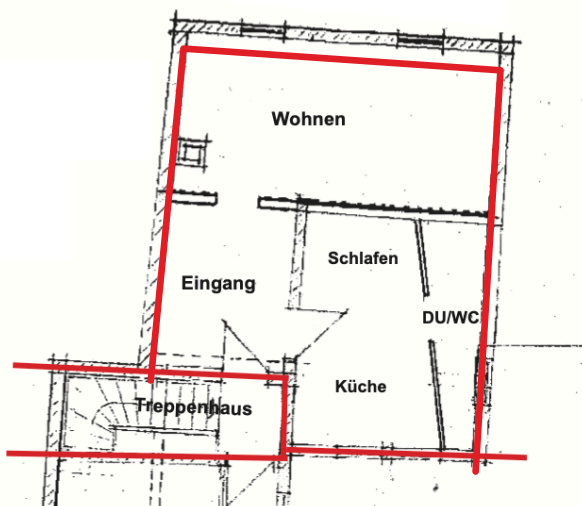
1-Zimmer-Apartment mit Gartennutzung – ca. 50m²

Kompaktes Apartment mit ca. 55 m² Wohnfläche und direktem Zugang zum Garten. Ideal für Singles oder Pendler, die zentrales Wohnen mit grünem Rückzugsort verbinden möchten.





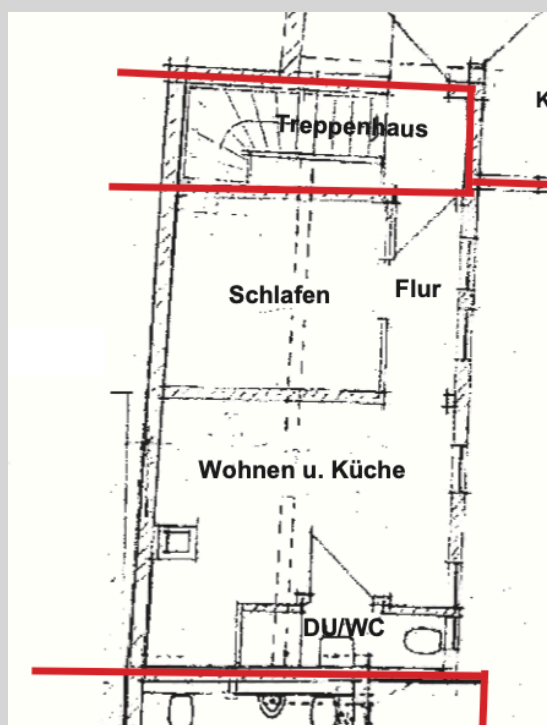
Wohnung 4



Fläche: 50 m²



Wohnung 5



Gemütliches Apartment mit separatem Schlafzimmer

Ruhiges, gut geschnittenes Apartment mit separatem Schlafzimmer – ideal für Einzelpersonen, die zentral und dennoch zurückgezogen wohnen möchten.

Fläche: 30 m²

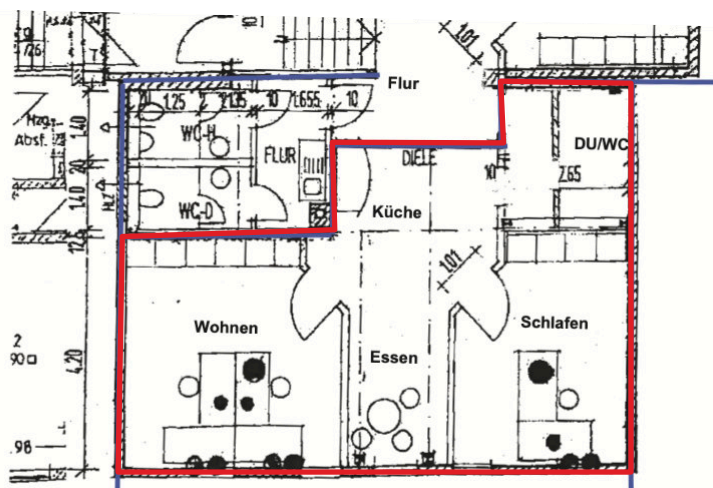


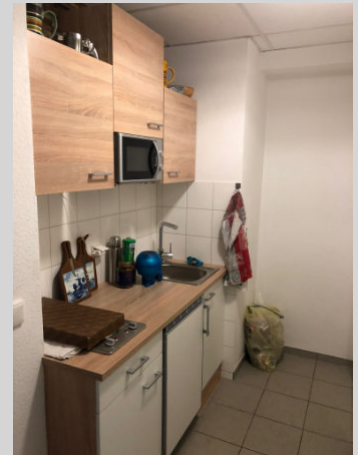
Wohnung 6

Moderne Wohnung für junges Wohnen – 74m²

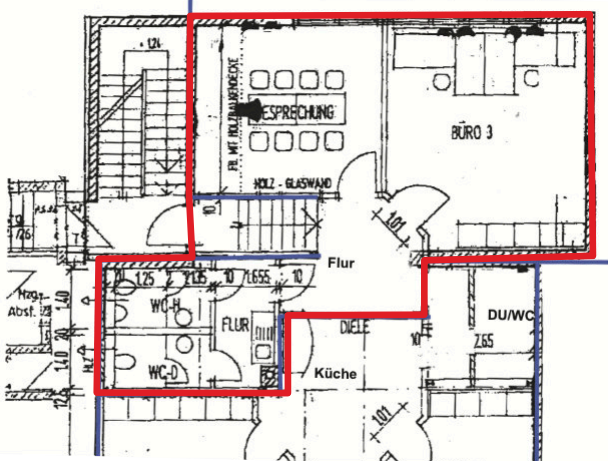
Zeitgemäß geschnittene Wohnung mit ca. 74m² – ideal für junge Singles oder Paare. Offene Raumgestaltung, moderne Ausstattung und zentrale Lage bieten urbanen Wohnkomfort mit Stil.

Fläche: 74 m²





Büro 1 und 2



Fläche: 68 m²

Flexible Büroeinheit im 1. Obergeschoss – Helle Räume mit Blick ins Antonius-Quartier

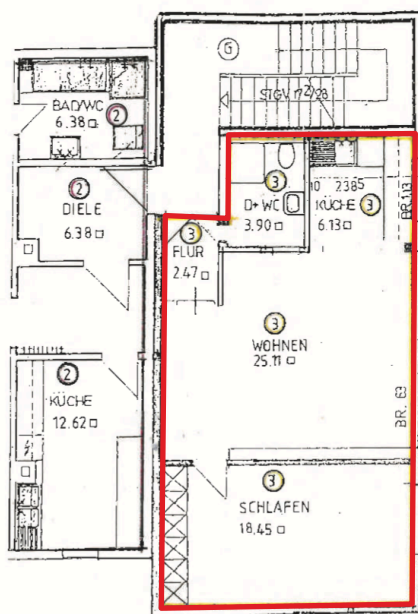
Im ersten Obergeschoss des Hauses Breitenstraße 34 befinden sich zwei helle Büroräume, die sowohl gemeinsam als auch separat genutzt werden können. Die Einheit verfügt über eine gemeinschaftlich nutzbare sanitäre Anlage sowie eine praktische kleine Pantryküche.

Beide Büros sind mit Kabelkanälen für EDV- und Stromanschlüsse ausgestattet, was eine moderne Büroinfrastruktur ermöglicht. Die Räume werden über eine Zentralheizung beheizt und bieten durch große Fenster einen angenehmen Ausblick in Richtung des ruhigen Antonius-Quartiers.

Bei Bedarf stehen bis zu zwei Pkw-Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung.



Wohnung 7

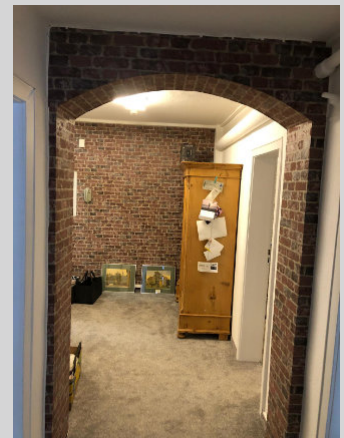
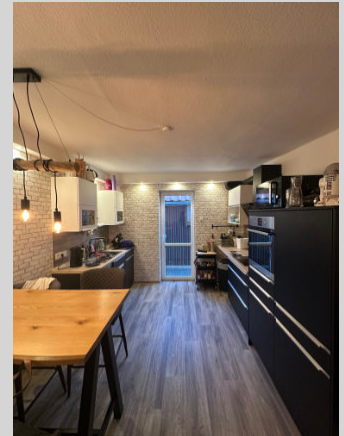


2-Zimmer-Wohnung mit Ausblick ins Antonius-Quartier

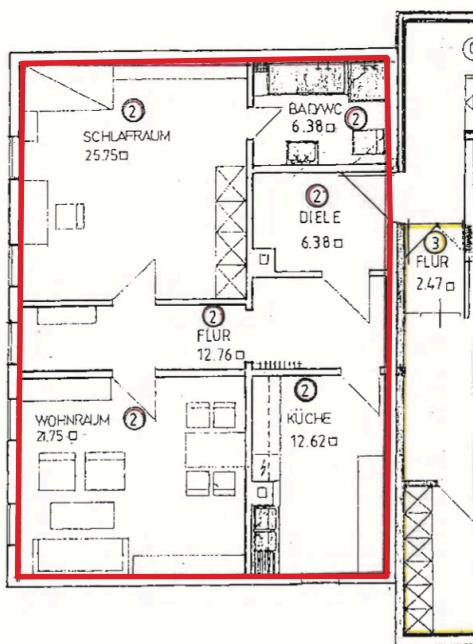
Die Wohnung im zweiten Obergeschoss bietet einen schönen Blick auf das neu entstehende Antonius-Quartier mit Parkanlage und Stadtarchiv. Sie verfügt über eine moderne Einbauküche sowie ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche.

Der durchdachte Grundriss ist ideal für einen Zwei-Personen-Haushalt und kombiniert Funktionalität mit angenehmem Wohnkomfort.

Fläche: 56 m²



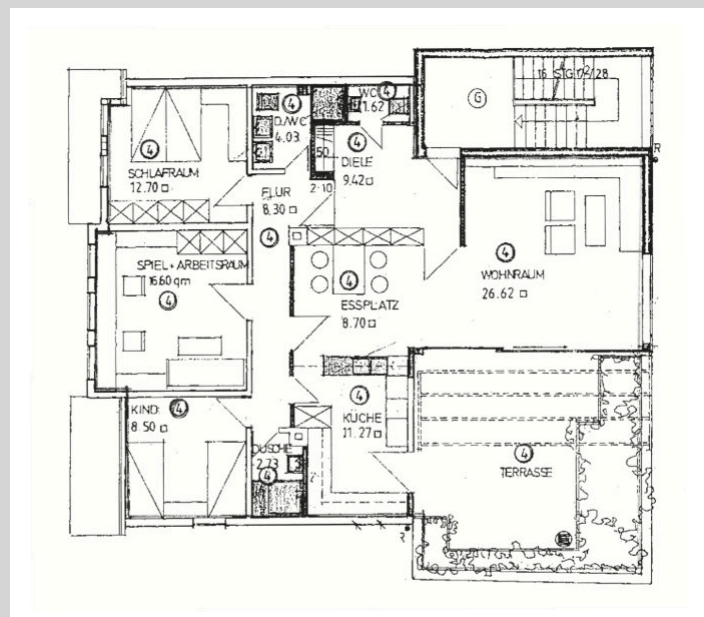
Wohnung 8



Charmante Wohnung mit Balkon zur Breitenstraße

Diese gemütliche Wohneinheit überzeugt durch eine moderne Küche, ein zeitgemäß ausgestattetes Bad und einen kleinen Balkon direkt neben der Küche. Der ca. 3 m² große Freisitz liegt zwischen den beiden Häusern und bietet einen angenehmen Blick auf die Breitenstraße – ein schöner Rückzugsort mitten in der Stadt, der die Wohnqualität dieser Einheit perfekt ergänzt.

Fläche: 86 m²



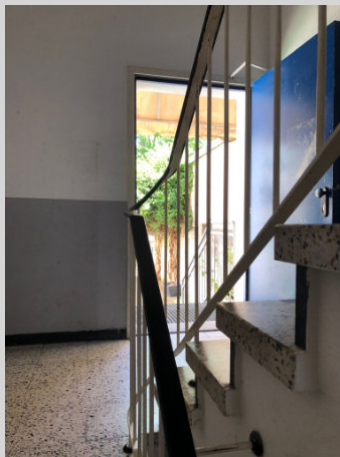
Fläche: 115 m²

Wohnung 9

Zentrales Treppenhaus mit Tageslicht und Komfort

Um die Gebäude Breitenstraße 32 und 34 funktional miteinander zu verbinden, wurde Anfang der 1970er Jahre ein modernes, gemeinsames Treppenhaus errichtet. Es erfüllt nicht nur heutige Anforderungen an Sicherheit und Fluchtwege, sondern überzeugt auch architektonisch: Ein Oberlicht im oberen Bereich sorgt für angenehmes Tageslicht, wodurch das Treppenhaus hell und einladend wirkt.

Die verwendeten Materialien sind pflegeleicht gewählt und unterstreichen die Zweckmäßigkeit. Ein ansprechend gestalteter Eingangsbereich rundet das hochwertige Gesamtbild ab.



Haustechnik und Energieversorgung

Die Wärmeversorgung der beiden Gebäude erfolgt über unterschiedliche Systeme: Haus Nr. 34 wird zentral über eine Gasheizung beheizt, während die Wohneinheiten in Haus Nr. 32 jeweils über eigene Gasthermen verfügen.

Die Gewerbeeinheit in Haus Nr. 34 wird über eine moderne Wärmepumpe beheizt, die zusätzlich auch die Lüftungsanlage sowie eine energieeffiziente Klimatisierung unterstützt.

Die gesamte Elektroinstallation in beiden Häusern wurde auf modernen Stand gebracht – sowohl in den Wohn- als auch in den Gewerbeeinheiten.

Für Haus Nr. 32 liegt ein Energieausweis mit der Effizienzklasse C vor. Eine vergleichbare Einstufung ist auch für Haus Nr. 34 zu erwarten.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Gültig bis: **20.09.2033**

Registriernummer: HE-2023-004728890

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Breitenstraße 32 30251 Bad Hersfeld		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ¹	1890		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,2}	2016		
Anzahl d. Wohnungen	8		
Gebäudeumfasser (A _V) Wesentliche Energiemenge für Heizung ³ Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	584 ☒ nach § 62 GEG auf der Wöhrfläche ermittelt Erdgas Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ¹	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ¹	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelförmige Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ¹	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Änderung/Erweiterung		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller
- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Abschließen (mit Anschrift) von
Peter Reul Energieberater
McMakler GmbH
Am Postbahnhof 17
10243 Berlin

McEnergieausweis

Unterschrift des Ausstellers

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 20.09.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Mürmelzungen Bereich

⁵ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEO

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

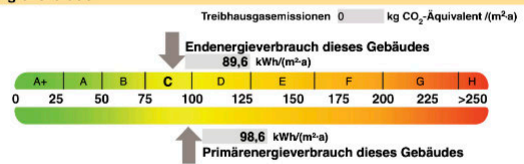
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2023-004728890

3

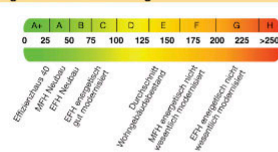
Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **89,6 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,1	48.297	6.683	39.603	1,16
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,1	59.536	10.716	49.819	1,02
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas	1,1	37.277	6.709	30.567	1,16

☐ weitere Einträge in AnlageVergleichswerte 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 eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Fragebogens

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises





Parkplätze

Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück

Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich mehrere Parkplätze, die das Gesamtobjekt ideal ergänzen. Ein überdachter Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Zusätzlich stehen weitere Stellplätze mit direkter Anbindung an das Antonius-Quartier zur Verfügung. Diese sind privat und den jeweiligen Wohneinheiten fest zugeordnet. Zudem sind Leerrohre für 6 (E) Wallboxen vorhanden.





Nehmen Sie Kontakt auf

Hausverwaltung
assbro GmbH
Breitenstraße 20
36251 Bad Hersfeld
Tel.: 06621/79950
saal GmbH & Co KG
Breitenstraße 36
Mail: hanswilhelmsaal@gmail.com