

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten, Keller und Ausbaumöglichkeit in Heusweiler!

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	229.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- + Ruhige Wohnlage in Heusweiler – gute Anbindung und gewachsenes Wohnumfeld
 - + Praktischer Grundriss mit klarer Raumaufteilung und viel Gestaltungspotenzial
 - + Optimaler Garten – nicht zu groß, nicht zu klein, ideal nutzbar für Freizeit und Erholung
 - + Voll unterkellert – großzügiger Keller mit Partyraum und direktem Zugang zur Garage
 - + Zusätzlicher Raum im Obergeschoss bereits vorbereitet für den Ausbau – Dachfenster vorhanden
- Wünschen Sie sich ein Zuhause mit Charme, Platz und vielen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung?

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Heusweiler aus dem Baujahr 1910 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 135,97 m² genau das: ein solides Haus mit Charakter, einem großzügigen Grundriss und einem Garten, der mit seiner optimalen Größe zum Entspannen, Spielen und Genießen einlädt. Das Haus überzeugt durch seinen klassischen Zuschnitt, der sowohl Familien als auch Paaren mit Platzbedarf ideale Voraussetzungen bietet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	135,97 m²
Grundstücksfläche	562 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	10 m²
Stellplätze	1
Baujahr	1890
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2015



Ein besonderes Plus: Ein Zimmer im Obergeschoss wurde bereits für den Ausbau vorbereitet – ein Dachfenster ist vorhanden, sodass mit wenig Aufwand zusätzlicher Wohnraum entstehen kann. Der Garten hinter dem Haus hat eine angenehme Größe: groß genug für Grillabende, Kinderspiel oder Hobbygärtner – und dennoch pflegeleicht. Eine Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein, während die angrenzende Garage mit direktem Zugang in den Keller für Komfort im Alltag sorgt. Der voll unterkellerte Bereich bietet viel Nutzfläche und ein echtes Highlight: Der große Kellerraum eignet sich hervorragend als Partyraum oder Rückzugsort für gesellige Abende. Massive Sandsteinwände und ein solider Boden schaffen hier eine besondere Atmosphäre – ideal für Feiern mit Familie und Freunden oder als Hobbykeller.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss

+ Eingangsbereich / Diele

+ Flur

+ Küche

+ Badezimmer

+ Schlafzimmer / Büro

+ Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten

+ Abstellraum

Obergeschoss

+ Diele

+ Badezimmer

+ Schlafzimmer

+ Zimmer 1

+ Zimmer 2 (Ausbau vorbereitet, Dachfenster vorhanden)

Kellergeschoss

+ Heizungsraum

+ Waschraum / Bad mit Zugang zur Garage

+ Lagerkeller

+ Partyraum

Dieses Haus bietet eine solide Substanz, einen charmanten Charakter und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

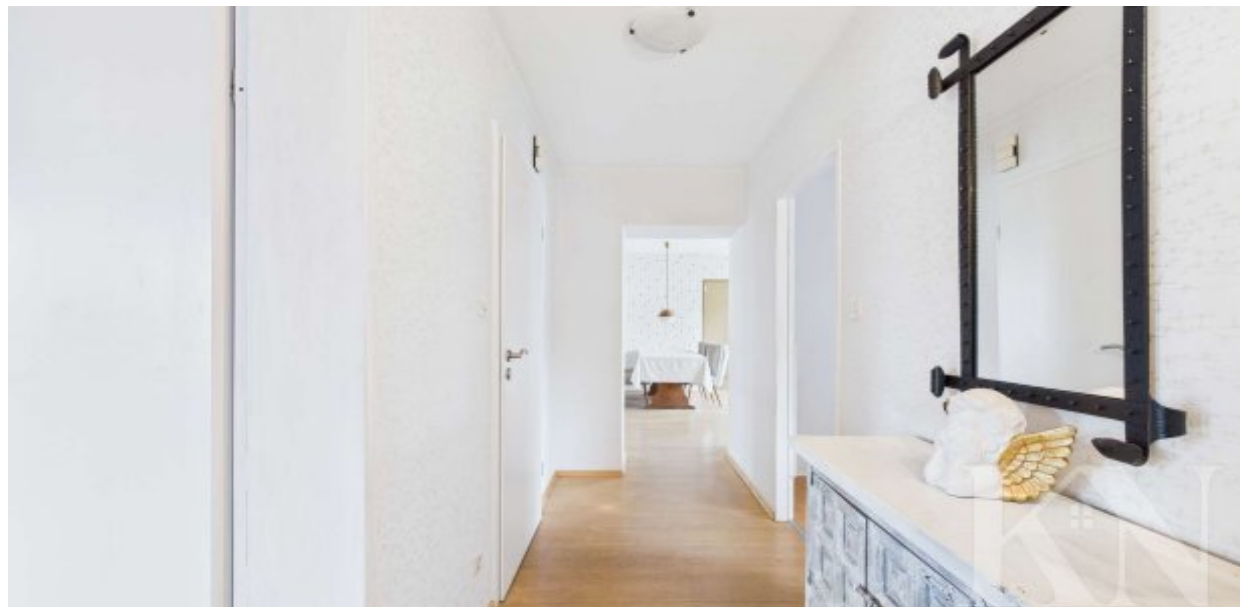
Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie viel Potenzial in dieser Immobilie steckt.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	19.04.2034
Endenergiebedarf	147.94
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	20.04.2024
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



Lage

Allgemein:

Heusweiler liegt im Regionalverband Saarbrücken und gehört zur Metropolregion Saar-Lor-Lux. Die Gemeinde vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität. Mit ihrem charmanten Ortskern, gepflegten Wohngebieten und der grünen Umgebung bietet Heusweiler ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Autobahn A8 und die A1 erreicht man schnell Saarbrücken, Saarlouis und Neunkirchen. Zudem ist Heusweiler an das Saarbahn-Netz angebunden, wodurch eine direkte Verbindung bis in die Saarbrücker Innenstadt besteht. Auch das Busnetz ist gut ausgebaut und verbindet die Ortsteile sowie die umliegenden Gemeinden. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés befinden sich direkt im Ortszentrum und gewährleisten kurze Wege im Alltag.

Bildung und Wirtschaft:

Heusweiler verfügt über ein breites Bildungsangebot.



Weiterführende Schulen wie Gymnasien und berufliche Schulen sind in den benachbarten Städten Riegelsberg und Saarbrücken erreichbar. Die wirtschaftliche Struktur ist geprägt von mittelständischen Betrieben, Handwerk und Dienstleistungen. Dank der verkehrsgünstigen Lage profitieren Unternehmen und Berufspendler gleichermaßen von der Nähe zu den wirtschaftsstarken Zentren des Saarlandes.

Sport und Freizeit:

Für Freizeit und Erholung bietet Heusweiler zahlreiche Möglichkeiten. Gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, Sportvereine, Tennis- und Fußballplätze sowie ein reges Vereinsleben schaffen vielfältige Freizeitangebote. Darüber hinaus sorgen regelmäßige Veranstaltungen, Dorffeste und kulturelle Events für ein lebendiges Miteinander. Die waldreiche Umgebung lädt zudem zu Spaziergängen und Naturerlebnissen ein.

Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung in Heusweiler ist sehr gut. Mehrere Haus- und Fachärzte sowie Apotheken befinden sich direkt im Ort.





Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: 1969 (Leitungen in den Wänden als auch die Sicherungen)

Heizung: 2015 (Gas-Heizung Buderus, Warmwasser Boiler), Warmwasser zentral über die Heizung

Fenster: 1992 (EG: 2-fach verglaste Kunststofffenster), 2010 (Dachfenster + Rollläden), 2013 (Klappläden), Rollläden manuell

Bäder: 2006 (Bad Erdgeschoss: Armaturen, Boden), Kupferleitung

Dach: 2000 (Biberschwanzeindeckung), 2013 (Vordach saniert), 2020 (Dachrinne zum Garten), Dachschrägen sind gedämmt

Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen

Sonstiges: 2010 (Fußboden Erdgeschoss), 2018 (Bodenfliesen Keller), 2015 (Fassadenanstrich), 2009 (Küche), Trockenlegung Front.



Sonstiges



Schlafzimmer / Büro EG



Schlafzimmer / Büro EG



Esszimmer EG



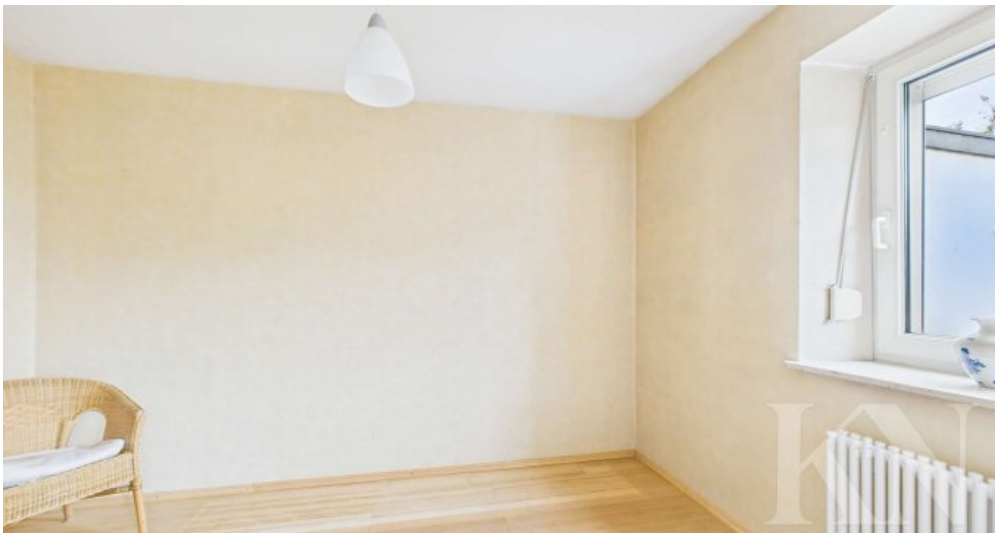
Esszimmer EG



Esszimmer EG



Abstellraum EG



Abstellraum EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Diele OG



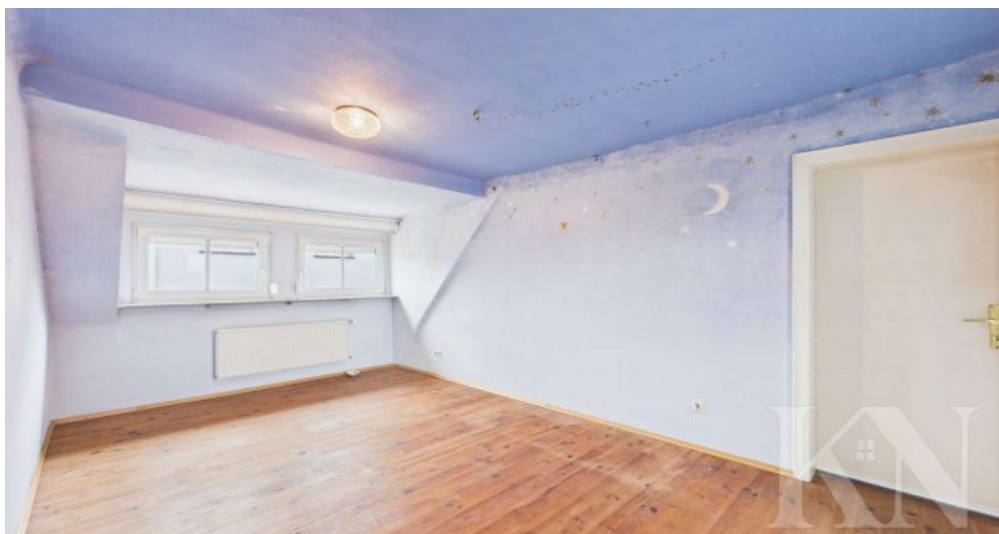
Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Bad OG



Zimmer 1 OG



Küche OG



Zimmer 2 OG



Rückansicht



Garten / Rückansicht



Terrasse



Terrasse



Garten



Garten

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

pascal.naumann@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>