Freistehend! Großzügiges Ein,- bis Zweifamilienhaus in Wiesbach

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% 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	155.000 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick:
* Freistehend
* Großzügige Wohnfläche mit ca. 180,14 m²
* Durchdachte Aufteilung über zwei Ebenen
* Teilweise Dielenboden
* Umbau zu einem Zweifamilienhaus denkbar
* Gute Autobahnanbindung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1950 befindet sich in Wiesbach, einem Ortsteil von Eppelborn, und bietet mit ca. 180,14 m² Wohnfläche viel Raum für individuelle Wohnideen. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück mit 996 m² und überzeugt durch seine solide Substanz sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Der Objektzustand ist renovierungsbedürftig – genau hier liegt die Chance für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Dank der großzügigen Flächen und der Aufteilung über zwei Ebenen bietet das Haus grundsätzlich Potenzial für eine Nutzung als Zweifamilienhaus. Die Immobilie wurde bisher als Einfamilienhaus genutzt, sodass eine entsprechende Umgestaltung bzw. bauliche Anpassung erforderlich wäre.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	180,14 m²
Nutzfläche	66,55 m²
Grundstücksfläche	996 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1950
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2011



2023 erneuert). Das Haus ist komplett unterkellert und verfügt über rund 66 m² zusätzliche Nutzfläche, die sich optimal als Lager-, Hobby- oder Werkstattbereich nutzen lässt. Darüber hinaus bietet das Dachgeschoss Ausbaupotenzial und kann weitere ca. 60 m² Nutzfläche schaffen. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagenstellplätze.
Anmerkung: Für das Nachbarhaus besteht ein Geh- und Fahrtenrecht.
Aufteilung der Wohnfläche:
* Erdgeschoss:
* Eingangsdiele
* Flurbereich
* Gäste WC
* Großzügiges Wohn,-Esszimmer (prinzipielle Aufteilung in 3 Räume möglich)
* Küche
* Tageslicht-Badezimmer mit Dusche
* Großzügiger Balkon auf dem Garagendach sowie Balkon seitlich der Immobilie
Obergeschoss:
* Treppenhaus/ Flur
* Balkon
* Gäste-WC
* 3 Schlafzimmer (könnten in 4 Schlafzimmer aufgeteilt werden)
* Tageslicht-Badezimmer mit Wanne
Kellergeschoss:
* Flur
* 3 Kellerräume

* Waschraum
* Heizungsraum
* Doppelgarage

Die großzügigen Räume und die durchdachte Aufteilung machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien mit Platzbedarf.

Ausstattung

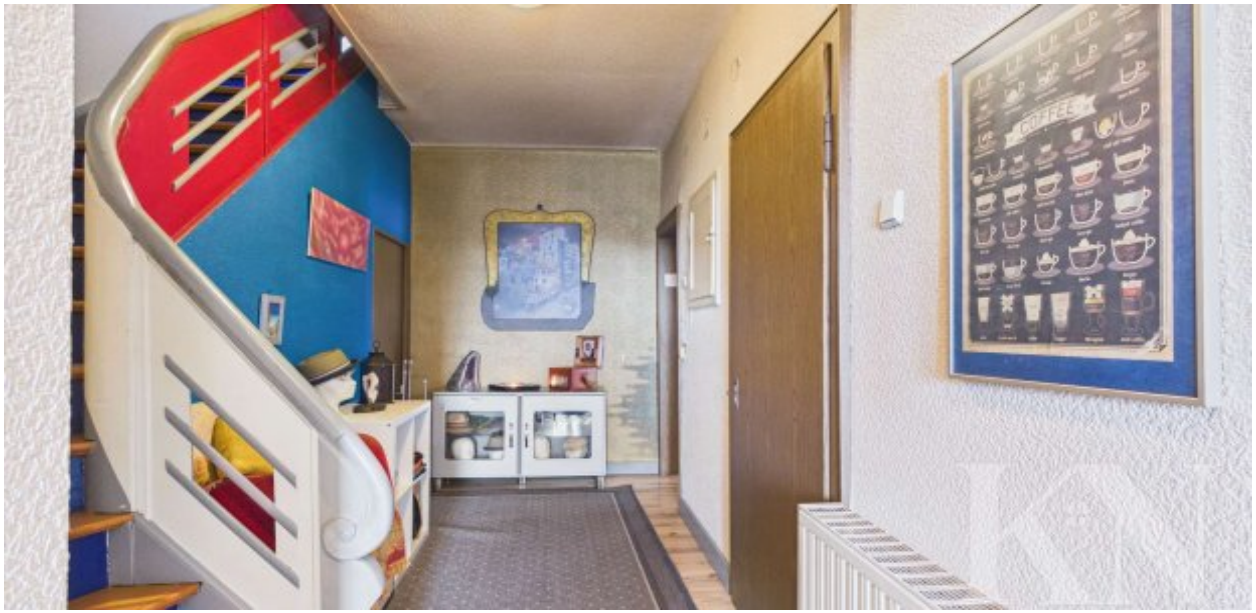
Bad	Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat, Dielen
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Wer ein freistehendes Haus mit großem Grundstück sucht und bereit ist, durch Renovierungsmaßnahmen neues Leben einzubringen, findet hier eine solide Basis mit Entwicklungspotenzial.
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	08.04.2036
Endenergiebedarf	300.1
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	09.04.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



Lage

Wiesbach – Ruhiges Wohnen mit Lebensqualität
Die Immobilie befindet sich in Wiesbach, einem Ortsteil der Gemeinde Eppelborn. Der Ort überzeugt durch seine ruhige, gewachsene Wohnlage und eine angenehme Nachbarschaftsstruktur. Hier genießen Sie ein familiäres Umfeld, wenig Verkehr und ein entspanntes Wohngefühl – ideal für alle, die dem Trubel der Stadt bewusst entgehen möchten.
Infrastruktur & Alltagstauglichkeit
Trotz der ruhigen Lage sind die Dinge des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. In Eppelborn finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote. Kindergärten und Schulen befinden sich im nahen Umfeld und sind gut erreichbar – ein klarer Vorteil für Familien.
Vereine, Sportmöglichkeiten und Freizeitangebote sorgen zusätzlich für eine hohe Lebensqualität. Die umliegenden Grünflächen und Wälder laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder gemeinsamen Familienaktivitäten im Freien ein.

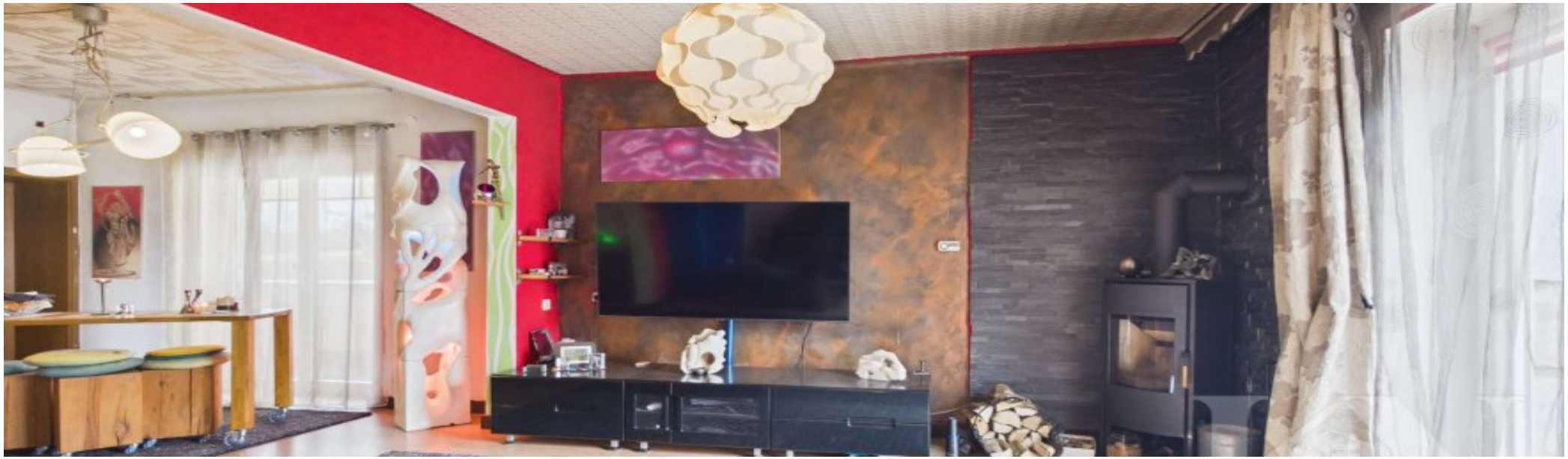


Damit eignet sich der Standort auch ideal für Berufspendler, die ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit kombinieren möchten.
Wiesbach bietet somit eine attraktive Kombination aus Ruhe, Natur und praktischer Nähe zu allem, was im Alltag wichtig ist – ein Ort, an dem man sich langfristig zuhause fühlen kann..



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: 2011, Leitungen sowie Sicherungen
Heizung: Öl-Heizung, Kessel aus 1996, Brenner aus ca. 2023
Fenster: Größtenteils doppelt verglaste Kunststofffenster, ca. aus 1980 (Baujahr geschätzt), 1 Alufenster
Bäder: Erdgeschoss: ca. 90iger Jahre, Obergeschoss: ca. 80iger Jahre
Dach: Ca. in den 90er Jahren neu gedeckt, Dachboden 2011 mit ca. 150mm isoliert
Wasserleitungen: Unbekannt, jedoch wahrscheinlich im Zuge der Badsanierungen erneuert.



Sonstiges

.



Wohn,-Essbereich



Küche



Küche



Badezimmer



Balkon



Flur/ Treppenhaus Obergeschoss



Badezimmer



Gäste WC



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 4



Schlafzimmer 4

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale	068069140780
E-Mail	chiara.furnari@kessel-naumann.de
Webseite	https://kessel-naumann.de