Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Gepflegtes 2-Familienhaus mit Garten + Garage, teilsaniert

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	490.000 €
Freiplätze	4
Garagen	1



Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Saarwellingen-Reisbach erwartet Sie diese besondere Immobilie, die bereits eine perfekte Aufteilung bietet, um das Haus zum Mehrgenerationenwohnen, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder zum Selbstbewohnen mit Teilvermietung zu nutzen.
Sie erwerben hier zwei Wohneinheiten, die sich auf insgesamt 3 Etagen plus Keller, d.h, auf rund 326m² Wohnfläche plus 123m² Nutzfläche entfalten.
Zusätzlich steht Ihnen auf der ruhigen Gartenseite neben den Stellplätzen auch ein eingefriedeter Gartenbereich zur Verfügung, der mit liebevollen Aufbauten auch den Freizeitwert deutlich erhöht.
Zur Erschließung des Hauses gibt es ebenfalls mehrere Möglichkeiten. Der Haupteingang auf der Gebäudevorderseite, neben der eigenen Einfahrt mit Einzelgarage, führt in ein Treppenhaus, wo ein erster Raum in der Diele z.B. als Büro oder Gästezimmer dienen kann.
Über den Flur erfolgt auch der Zugang zur ersten Wohnung, die zusätzlich einen direkten separaten Eingang auf der Gebäuderückseite bietet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	336 m²
Nutzfläche	123 m²
Grundstücksfläche	1.147 m²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	5
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1945
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort



Die zweite, als Maisonette über 2 Etagen ausgeführte Wohnung, ist wahlweise über die Treppe vom Flur zum OG erreichbar, oder über einen außenliegende Treppe die vom Hof zur Dachterrasse dieser Einheit führt. Auch hier bietet die Aufteilung über 2 Etagen viel Raum für eine Familie.
Beide Einheiten verfügen zudem bereits jeweils über eine moderne und neuwertige Einbauküche.
Die Immobilie ist bereits leerstehend, d.h. beide Wohnungen stehen sofort zur eigenen Nutzung zur Verfügung.
Ein tolles Haus zum Leben und Wohlfühlen, das Innen und Außen gekonnt und harmonisch verbindet.
Gerne zeigen Ihnen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

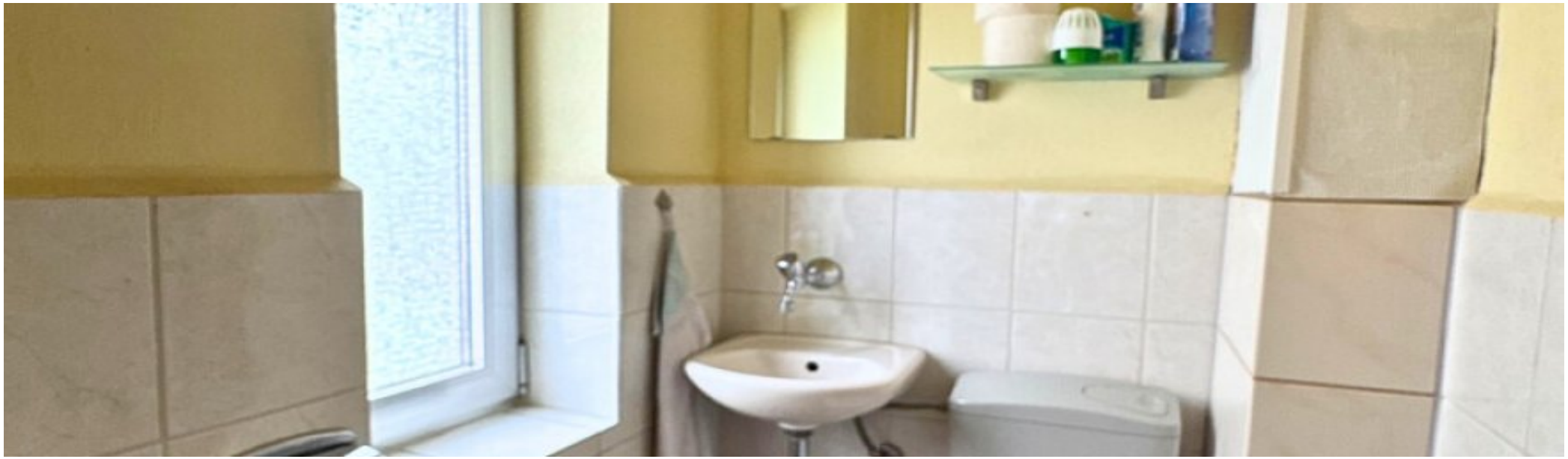
Ausstattung

befeuerung	Öl, Solar, Pellets
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Saarwellingen verfügt über hervorragende straßenmäßige Anbindungen und ist unmittelbar von der BAB A 8 anzufahren. Sowohl das Autobahndreieck Saarlouis (A 620) als auch das Autobahnkreuz Saarbrücken (A 1) sind unmittelbar zu erreichen, so dass nicht nur die Schwerpunkte des Saarlandes, sondern auch der Trierer Raum und der Bereich Kaiserslautern, Mannheim, Frankfurt und das Ruhrgebiet gut über Autobahnverbindungen zu erreichen sind. Verkehrsanbindungen bestehen außerdem über die B 269 und die B 405.
Die angebotene Immobilie befindet sich im Ortsteil Reisbach.
Die Gemeinde verfügt aufgrund der ortsansässigen Ärzte und Apotheken auch über eine gute medizinische Versorgung. Kindertagesstätten, Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen gewährleisten die Betreuung des Nachwuchses. Supermärkte und Discounter sichern die Nahversorgung.
Viele wichtige Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind aufgrund der guten und zentralen Lage dieses Hauses auch fußläufig erreichbar.



Ausstattung

Sehr gepflegte Immobilie
Wohnung 1 im EG:
4-ZKB mit rund 136m²
Terrasse
Separater Eingang im EG auf der Hofseite
Klimatisiert mit Splitgeräten
Hochwertig saniert in 2021
Moderne Einbauküche
Behzeizt über Infrarot-Wärmewellenheizkörper
(gekoppelt mit der Photovoltaikanlage)
Wohnung 2 im OG und DG:
5-ZKB Maisonettewohnung mit rund 189m² in OG und DG
Große Dachterrasse mit Gartenzugang
Moderne hochwertige Einbauküche
Beheizt mit ÖL-Zentralheizung und Pelletofen
Diese Wohnung erstreckt sich, durch einen Durchgang
verbunden über die Hausnummern 9 - 11
Weitere Details:
Einzelgarage und vier zusätzliche Außen-Stellplätze
Zwei Stellplätze sind bereits mit Wallboxen ausgestattet
Voll unterkellert mit zusätzlicher Lagerfläche

Schöner eingefriedetet Garten mit Wasserspiel, Gartenhaus
und Grillhütte mit Theke und Terrassen
Neuwertige Photovoltaikanlage mit Einspeisevergütung.



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.
Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Hinweis zum Energieausweis:
Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.
Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsauschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.
Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)
• Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.
• Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
• Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
• Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
• Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.



.



Gartenhäuschen



Gartenansicht



Grillhütte



Theke Grillhütte



Gartenterrasse 1



Gartenterrasse 2



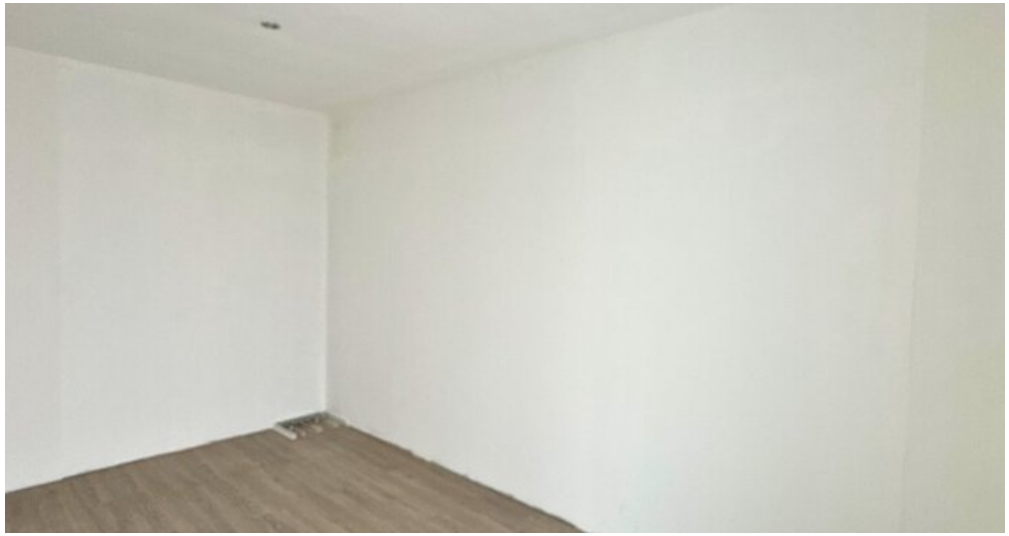
Eingang EG-WHG



Diele EG-WHG



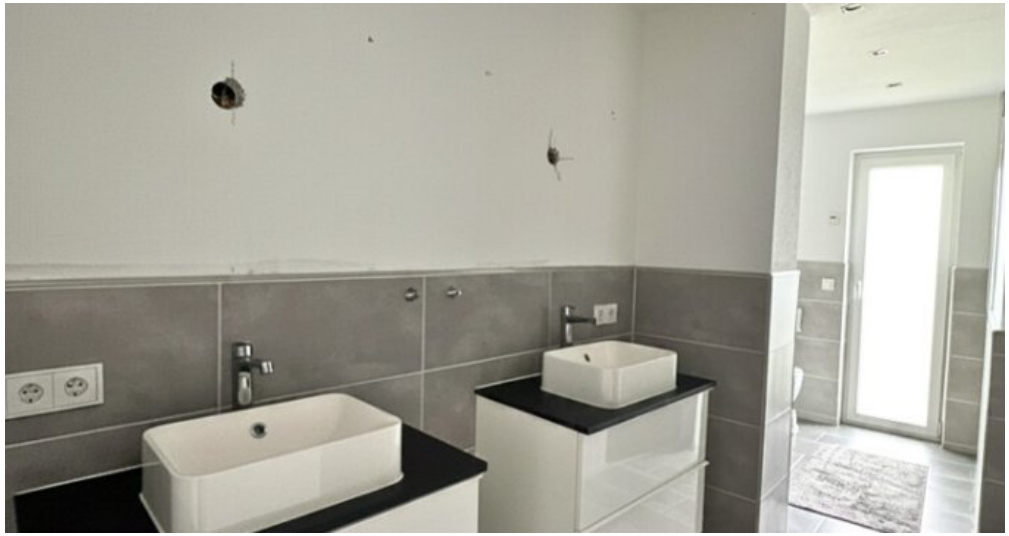
Schlafzimmer 1 EG-WHG



Ankleide EG-WHG



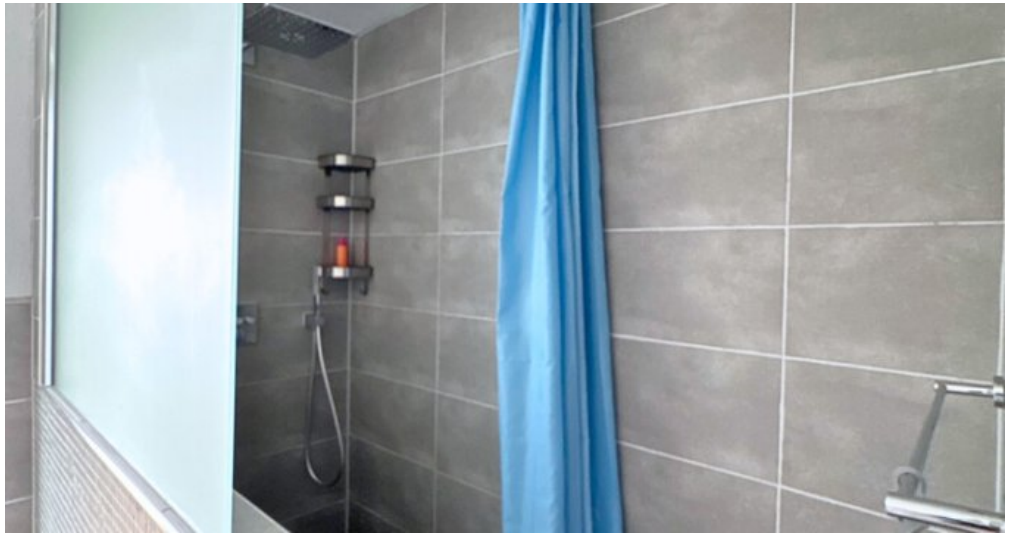
Schlafzimmer 2 EG-WHG



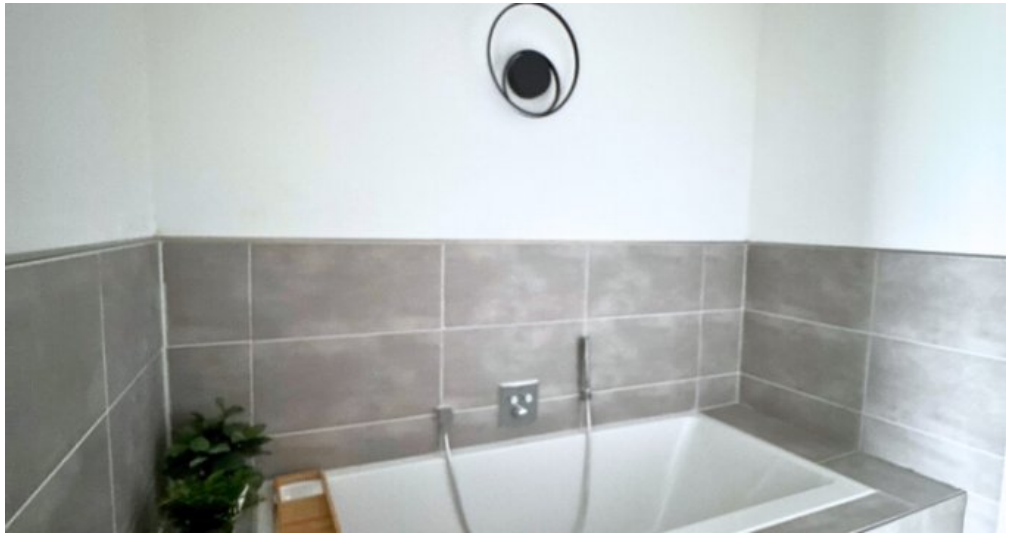
Bad EG-WHG



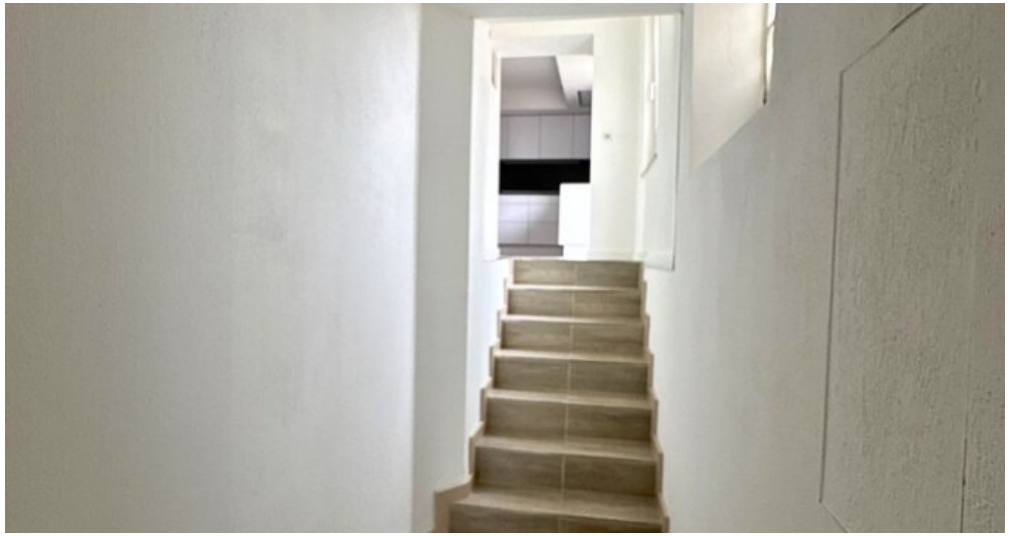
Toilette EG-WHG



Dusche EG-WHG



Badewanne EG-WHG



Flur EG-WHG



Abstellraum EG-WHG



Küche EG-WHG



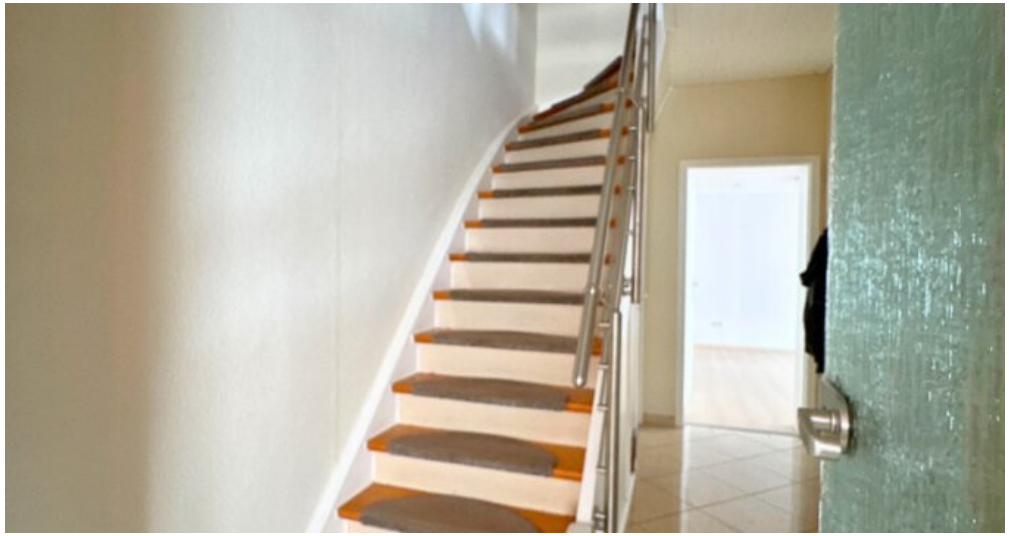
Terrasse EG-WHG



Esszimmer EG-WHG



Wohnzimmer EG-WHG



Treppenhaus



Schlafzimmer 1 OG-WHG



Treppe zum DG



DG-Zimmer 1



DG-Zimmer 2



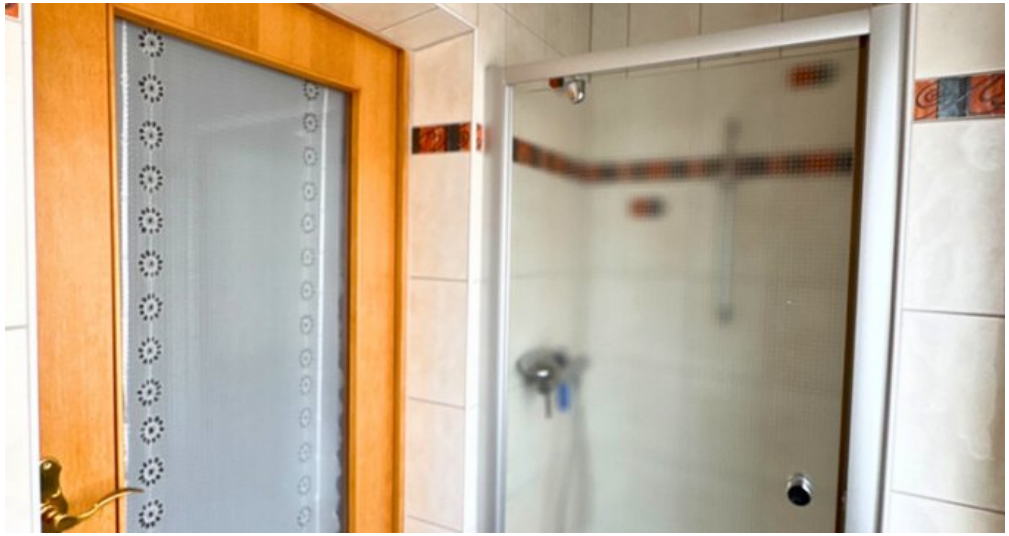
Küche OG-WHG



Hauswirtschaftsraum OG-WHG



Bad 1 mit Fenster OG-WHG



Dusche Bad 1 OG-WHG



Esszimmer OG-WHG



Wohnzimmer OG-WHG



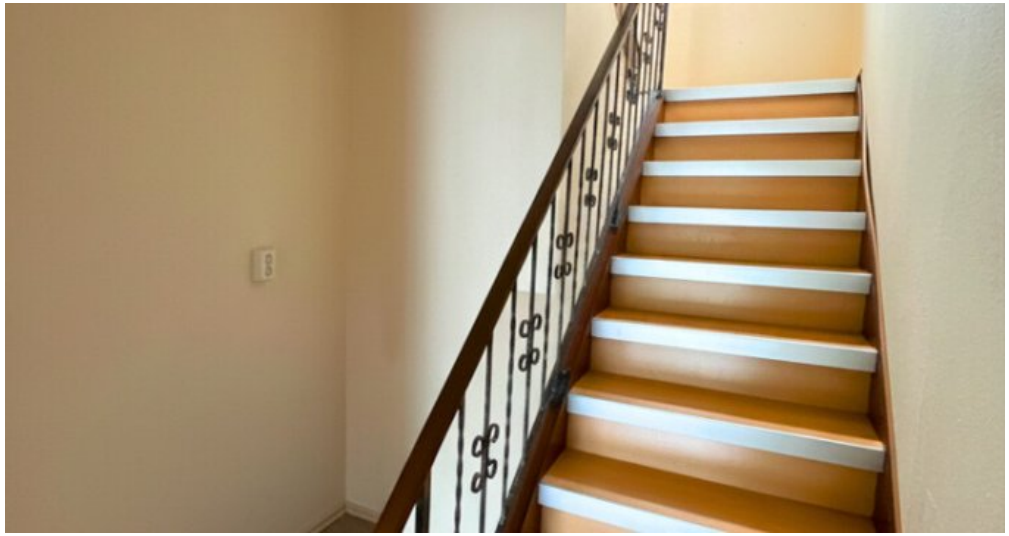
Wohnen OG-WHG



Essen OG-WHG



Arbeitszimmer OG-WHG



Treppe zum DG-Zimmer



DG-Zimmer



Bad 1 OG-WHG



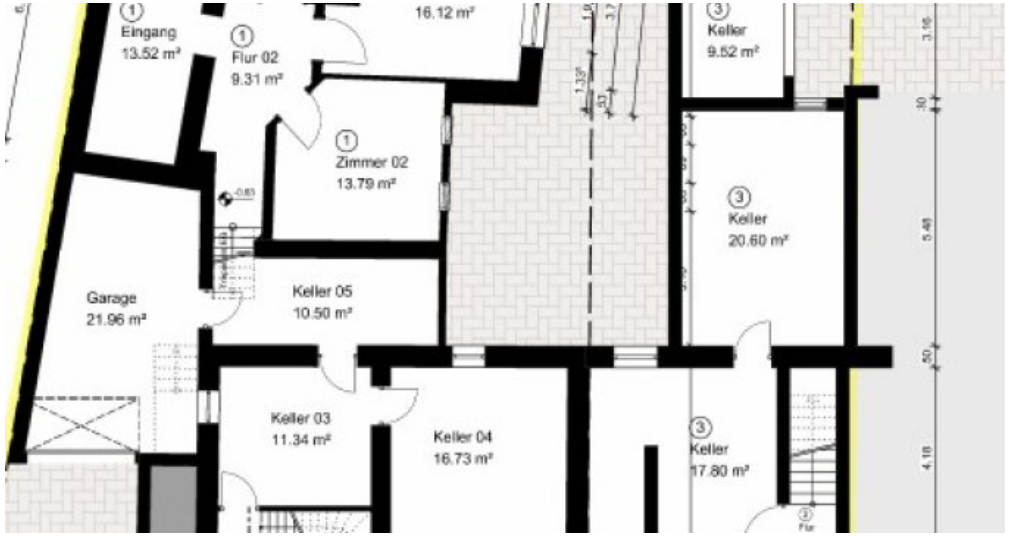
Diele OG-WHG



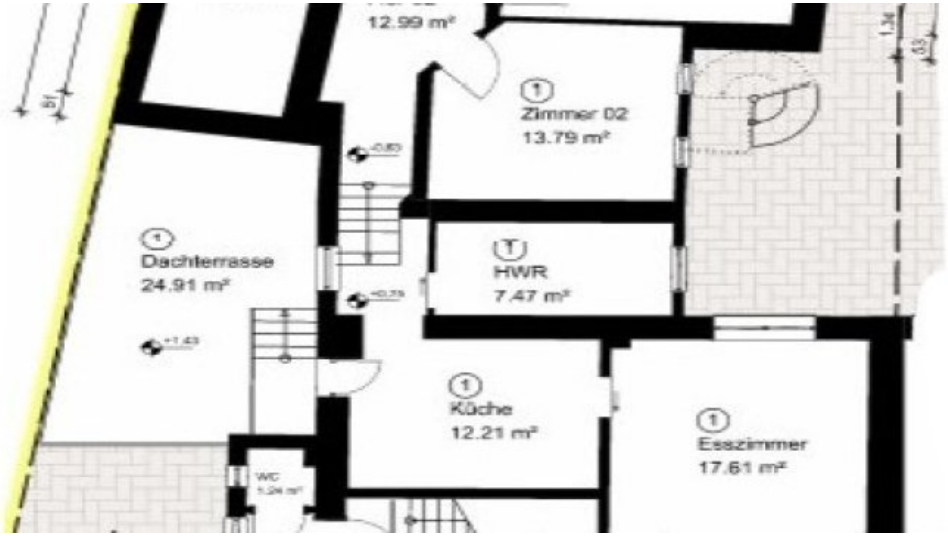
Terrasse OG-WHG



Wendeltreppe zur OG-WHG



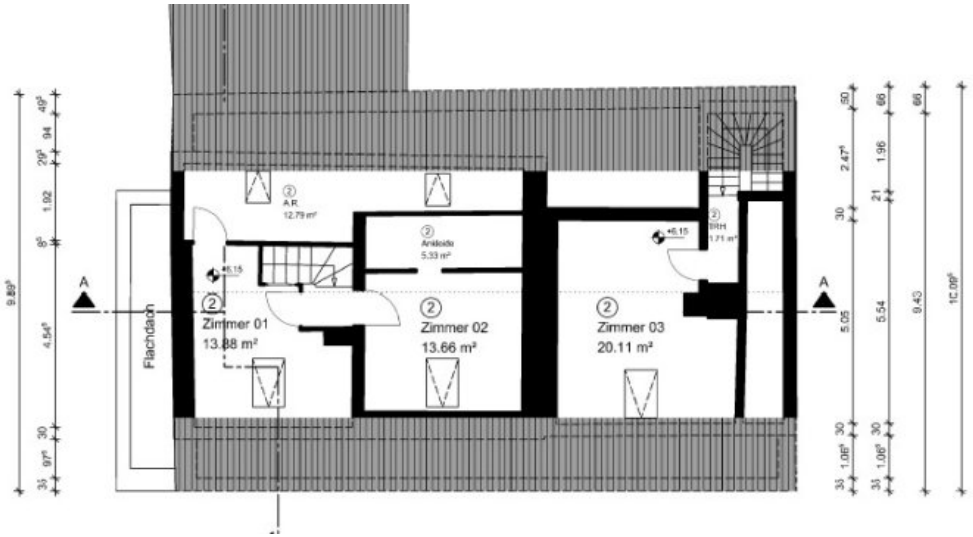
Grundriss Keller- bzw. Gartengeschoss



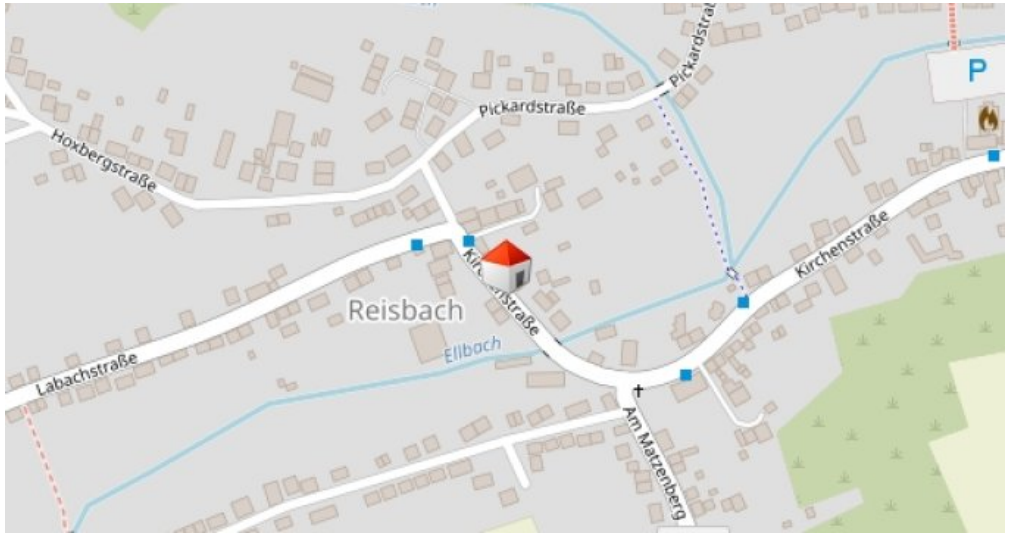
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



2-FH Saarwellingen

Adresse

Kirchenstraße 9-11
66793 Saarwellingen

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale	0681 - 855 486
E-Mail	info@eichenlaub-dumont.de
Webseite	https://www.eichenlaub-dumont.de