Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Exklusives Architektenhaus in Bisten-Überherrn

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%
Innencourtage	3,57%
Courtage	Die Maklerprovision in Höhe 3,57% inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Die Maklerin ist auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Kaufpreis	579.000 €
Kaufpreis pro Fläche	2.459,68 € (m²)
Freiplätze	2
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus in Bisten-Überherrn verbindet großzügiges Wohnen, besondere Architektur und moderne Gebäudetechnik zu einem Immobilienangebot mit echtem Seltenheitswert. Mit ca. 232 m² sowie zusätzlich ca. 200 m² Nutz- und Ausbaufläche bietet das Haus ein beeindruckendes Raumangebot, das weit über klassische Einfamilienhäuser hinausgeht.
Bereits beim Betreten zeigt sich der besondere Charakter der Immobilie: Der Zugang erfolgt komfortabel ebenerdig, während sich das Haus im Inneren über versetzte Ebenen mit spannendem Split-Level-Charakter entfaltet. Dadurch entsteht ein offenes, individuelles Wohnkonzept mit klar gegliederten Bereichen und zugleich großzügiger Gesamtwirkung.
Das Herzstück des Hauses bildet der eindrucksvolle offene Wohn- und Essbereich. Zwei Räume gehen hier harmonisch ineinander über und schaffen ein repräsentatives, zugleich wohnliches Ambiente. Großzügige Raumdimensionen, die versetzten Ebenen und die markante Deckengestaltung verleihen diesem Bereich eine besondere Atmosphäre.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	232 m²
Grundstücksfläche	790 m²
Sonstige Fläche	100 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	15,80 m²
Kellerfläche	101,05 m²
Stellplätze	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1983



Im Obergeschoss wurde eine neue, hochwertige Küche eingebaut. Sie fügt sich stilvoll in das Wohnkonzept ein und ergänzt den offenen Wohn- und Essbereich auf besonders attraktive Weise. Damit entsteht ein moderner Mittelpunkt des Hauses, der sowohl im Alltag als auch bei geselligen Anlässen überzeugt.
Insgesamt verfügt die Immobilie über 7 Zimmer, wobei zwei Räume den großzügigen offenen Wohn- und Essbereich bilden. Ergänzt wird das Raumangebot durch 2 Badezimmer, ein Gäste-WC sowie zahlreiche Neben-, Keller- und Nutzflächen. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.
Auf der Wohnebene befinden sich der großzügige Wohnbereich, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, weitere Zimmer, Badezimmer und das Gäste-WC .Der vorhandene Kachelofen verleiht dem Wohnbereich zusätzlichen Charakter, ist derzeit jedoch stillgelegt. Die untere Ebene ergänzt das Raumangebot um weitere nutzbare Bereiche, darunter Büro, Schlafzimmer, Badezimmer, Dielenflächen sowie praktische Keller-, Technik- und Nebenräume.

Ausstattung

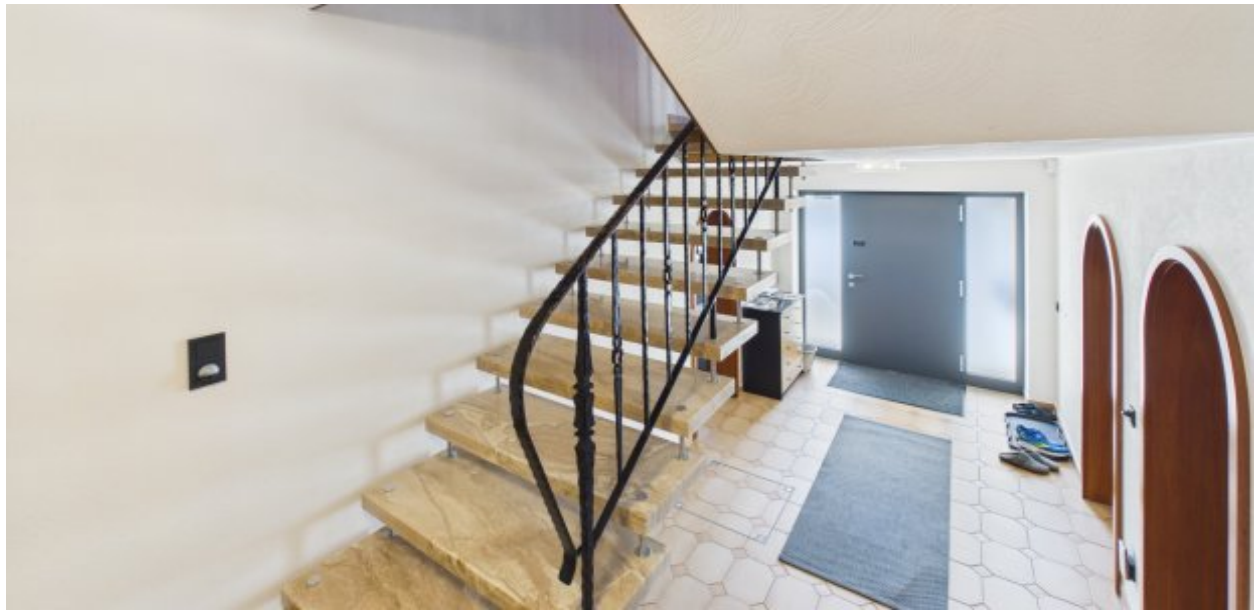
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Der großzügige Dachbodenbereich bietet ca. 100 m² zusätzliche Nutz- und Ausbaufläche und überzeugt insbesondere durch die großen seitlichen Fensterflächen, die viel Tageslicht einbringen und den Blick in die Umgebung öffnen. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als Hobbyfläche, Atelier, Arbeitsbereich, Stauraum oder perspektivisch für weitere individuelle Nutzungsideen.
Auch die Außenbereiche unterstreichen den besonderen Wohnwert der Immobilie. Das ca. 790 m² große Grundstück befindet sich in Hanglage und wurde durch die großzügig angelegte Terrasse hervorragend nutzbar gemacht. Die rückseitige Terrasse mit ca. 43 m² bildet einen geschützten, weitläufigen Außenbereich direkt am Haus und erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten nach draußen. Hier entstehen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden, Grillabende, Familienzeit oder gesellige Treffen mit Freunden.
Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen Balkon zur Straßenfront mit ca. 15,80 m².

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	02.07.2036
Endenergiebedarf	128.6
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	03.07.2026
Energieeffizenzklasse	D
Primärenergieträger	Gas



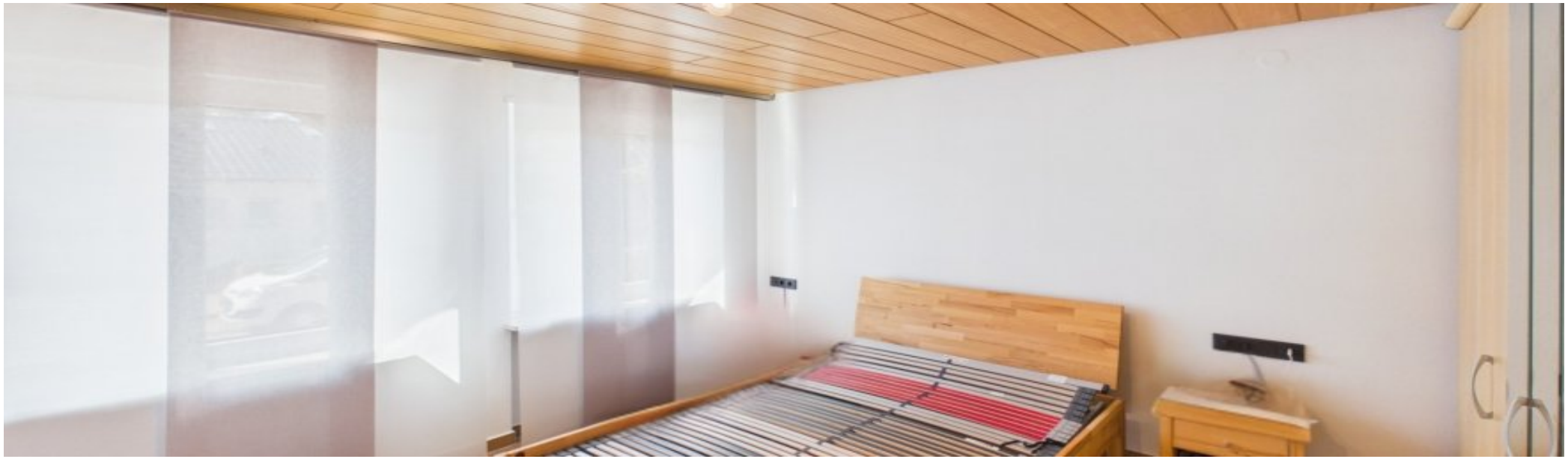
Technisch und energetisch präsentiert sich die Immobilie auf einem sehr attraktiven Niveau. Die Heizung wurde erneuert, die Fenster sind überwiegend neu, das Dach ist gedämmt und Dachziegel sowie Dachrinnen wurden vor ca. 15 Jahren erneuert. Ergänzt wird das moderne Energiekonzept durch eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit ca. 18 kWp Nennleistung sowie einen Speicher mit ca. 14 kWh. Zusätzlich wurde im Jahr 2026 eine Brauchwasserwärmepumpe eingebaut. Eine Ladestation für ein Elektrofahrzeug ist ebenfalls vorhanden.
Für hohen Wohnkomfort sorgen die Fußbodenheizung sowie eine Klimaanlage im Schlafzimmer. Die Haustür wurde vor ca. 8 Jahren erneuert und verfügt über eine moderne Fingererkennung. Glasfaser liegt bereits an beziehungsweise ist vorhanden und schafft damit beste Voraussetzungen für schnelles Internet und modernes Arbeiten von zuhause.
Gemeinsam mit der großzügigen Raumgestaltung, der besonderen Architektur und der modernen technischen Ausstattung entsteht ein Immobilienangebot, das in dieser Kombination selten zu finden ist.



Lage

.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



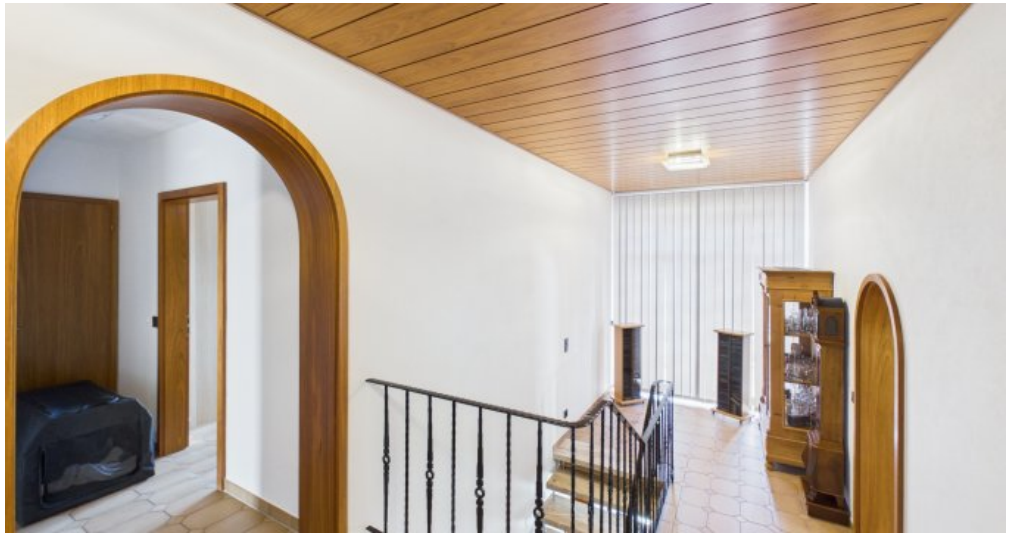
Ausstattung

.



Sonstiges

.







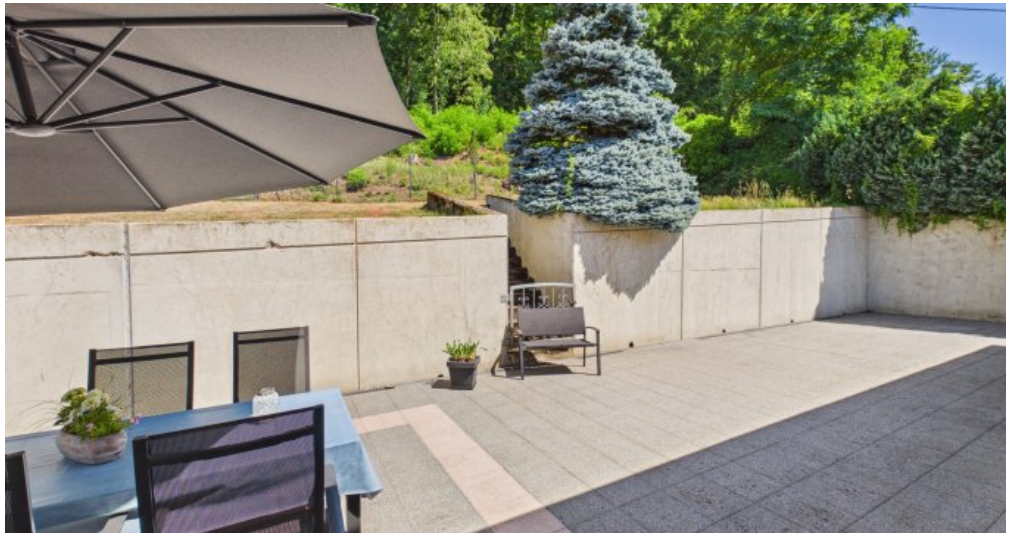


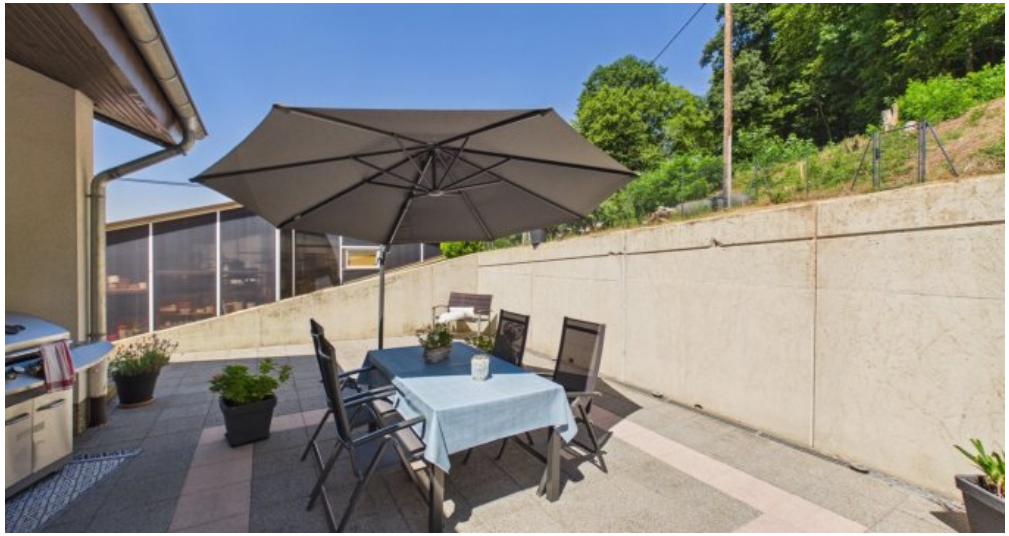








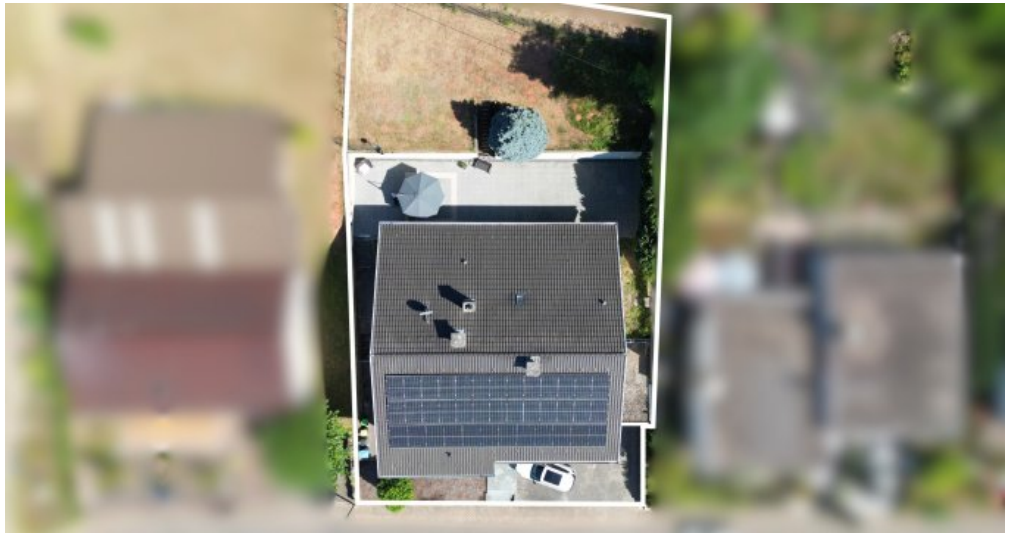
















Ansprechpartner

Frauke Kreuser
Kreuser Immobilien
Senzigstraße 25
66740 Saarlouis

Anbieter

Kreuser Immobilien
Senzigstraße 25
66740 Sarlouis

Zentrale	01735602373