Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Zweifamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Riegelsberg-OT zu verkaufen

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3% zzgl. der gesetzlichen MwSt.
Courtage	Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.
Kaufpreis	330.000 €
Freiplätze	6



Objektbeschreibung

Gepflegtes 1-2 FH mit Ladenlokal und Blick ins Grüne - Riegelsberg OT Walpershofen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.
Das gepflegte 1-2 Familienhaus mit viel Platz, ideal als Mehrgenerationenhaus oder um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinbaren. Zum Haus gehört ein großes Grundstück mit Blick ins Grüne. Ausreichend Parkmöglichkeiten (mindestens 6 Parkplätze, 1 überdachter Parkplatz sowie 1 Carport.
Das Haus stammt ursprünglich aus 1967, wurde ab 2017 modernisiert. Die Wohnfläche von ca. 220 m² verteilt sich auf drei Etagen. Die durchdachte Raumaufteilung und die hellen, freundlichen Zimmer schaffen eine einladende Atmosphäre, die sowohl Familien als auch Paare anspricht. Der liebevoll angelegte und vollständig umzäunte Garten mit Pool lädt zum Entspannen, Spielen oder zum gemütlichen Beisammensein ein. Ein Ort, an dem man die Ruhe genießen und gleichzeitig den Blick ins Grüne schweifen lassen kann.
Im Erdgeschoss befindet sich die Gewerbeeinheit mit einer Fläche von ca.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	220 m²
Nutzfläche	98 m²
Grundstücksfläche	1.518 m²
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1967
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2024
Verfügbar ab	nach Absprache



Der großzügige Wohn- Essbereich im 1. Obergeschoss bildet das Herz des Hauses. Hier lassen sich gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden verbringen, während der direkte Zugang zum großen Balkon den Übergang ins Freie schafft. Große Fensterflächen durchfluten sämtliche Räume mit Tageslicht und lassen ein helles, angenehmes Wohnambiente entstehen. Die moderne Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Ein Schlafzimmer, Büro, Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot im 1. Obergeschoss. Das Badezimmer mit einer Eckbadewanne, einer separaten Dusche und einer zeitlosen, gepflegten Ausstattung - ein Rückzugsort für erholsame Momente nach einem langen Tag.
Im zweiten Obergeschoss befinden sich ebenfalls wie im 1. OG ein großzügiges Wohn-Esszimmer, zwei Schlafzimmer, zwei kleinere Zimmer (derzeit als Spielzimmer genutzt) sowie ein Badezimmer mit Dusche.
Im Erdgeschoss/Eingang findet man noch eine Waschküche sowie den Heizungsraum vor.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Nein
Gäste-WC	Ja



Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung und entdecken Sie das Potenzial dieses besonderen Zuhauses - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.
.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-01-19
Endenergiebedarf	135.00
Baujahr lt. Energieausweis	1967
Ausstelldatum	20.01.2026
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



Lage

Walpershofen ist ein Ortsteil von Riegelsberg. Im OT Walpershofen selbst gibt es eine Kindertagesstätte, sowie einen Saarbahn-Halt Walpershofen-Mitte.
Geschäfte zum Einkaufen für den täglichen Bedarf sind etwa 5 Autominuten (Köllerbach, Heusweiler oder Riegelsberg) entfernt. Die Autobahn A1 erreichen Sie in wenigen Minuten, die A620 liegt ebenfalls gut erreichbar und verbindet Sie schnell mit dem gesamten Saarland..

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Ausstattung

Technische Daten
Baujahr: 1967; Sanierung 2017
Heizung: Gas Zentral. 2000
Fenster: Kunststoff Iso. teilweise 2017, Kunststoff Iso. teilweise 2022
1 Fensterelement Iso. unbekannt
Böden: Laminat, Fliesen
Dach: aus Baujahr (Dämmung auf Dachboden)
Elektro/Wasser:2017 komplett erneuert
Aufteilung:
Erdgeschoss: ca. 50 m² Ladenlokal, Wachküche, Heizungsraum
1.Obergeschoss: WF ca. 120 m²: Eingangsbereich, Schlafzimmer, Büro, großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zum großen Balkon, Küche (ebenfalls Zugang zum Balkon), Vorratsraum, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Gäste-WC
2.Obergeschoss
WF ca. 100 m²: großes Wohn-Esszimmer, 2 Schlafzimmer, 2 weitere kleinere Zimmer, Badezimmer mit Dusche
.



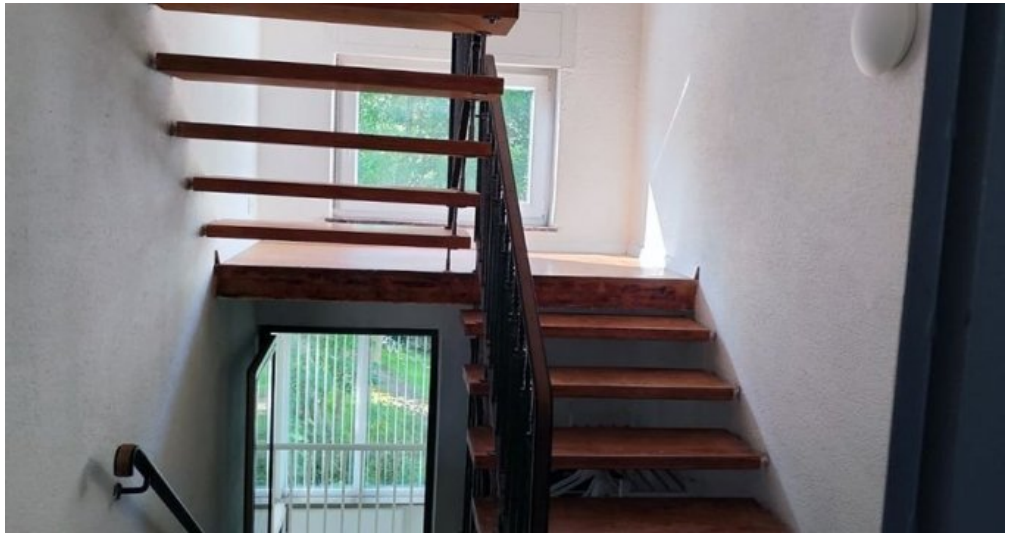
Sonstiges

.









Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg













Anbieter

CJ-Immobilien
Zur Lambertstrasse 73
66787 Wadgassen

Zentrale	06834 460642
E-Mail	info@cj-immobilien.de