Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Einfamilienhaus mit Potenzial in Quierschied – Wohnhaus mit zwei möglichen Wohneinheiten

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 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	139.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
- Ca. 105,90 m² Wohnfläche auf zwei Wohnebenen
- Flexible Nutzung als Einfamilienhaus oder mit zwei Wohnbereichen
- Zwei Küchen & zwei Bäder – gute Voraussetzungen für eine Aufteilung
- Separater Zugang auf der Rückseite mit Garage, Stellplatz & Terrassenbereich
- Voll unterkellert mit ca. 47,86 m² zusätzlicher Nutzfläche
- Kleiner Gartenbereich
- Fernwärme & teilweise modernisierte Ausstattung

Sie suchen ein Zuhause mit flexibler Aufteilung oder eine Immobilie, bei der sich Eigennutzung und Vermietung miteinander verbinden lassen? Dieses Einfamilienhaus in Quierschied bietet mit ca. 105,90 m² Wohnfläche auf zwei Wohnebenen interessante Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnkonzepte.
Das ursprünglich ca. 1922 errichtete und ca. 1935 umgebaute Wohnhaus verfügt heute über zwei Ebenen mit jeweils eigener Küche und eigenem Badezimmer. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für die klassische Nutzung als Einfamilienhaus als auch für eine Aufteilung in zwei separate Wohnbereiche.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	105,90 m²
Grundstücksfläche	274 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Baujahr	1922
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2021



Auch für Kapitalanleger oder das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach bietet die vorhandene Raumstruktur interessante Möglichkeiten.
Ein besonderer Vorteil der Immobilie ist die Erschließung von zwei Seiten. Neben dem straßenseitigen Hauseingang besteht auf der Rückseite ein weiterer Zugang zum Gebäude. Dort befinden sich außerdem die Garage, ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz vor der Garage sowie eine befestigte Terrassen- bzw. Hoffläche. Gerade im Hinblick auf eine mögliche Nutzung mit zwei Wohnbereichen schafft diese Zugangssituation zusätzliche Flexibilität.
Auf der unteren Wohnebene befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, eine angrenzende Ankleide, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Das Badezimmer wurde ca. 2011 vollständig erneuert. Die vorhandene Küche stammt aus ca. 2021 und kann in der Immobilie verbleiben.
Die obere Wohnebene bietet ein Wohnzimmer, ein separates Esszimmer, ein weiteres Zimmer, das beispielsweise als Büro oder Schlafzimmer genutzt werden kann, sowie eine zweite Küche.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
heizungsart	Fernheizung
befeuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Auch dieses Badezimmer wurde ca. 2011 modernisiert.
Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt:
Untere Wohnebene:
- Schlafzimmer
- Ankleide / weiteres Zimmer
- Küche
- Tageslichtbad mit Dusche
- Flur
- Eingangsbereich / Garderobe

Obere Wohnebene:
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Büro / weiteres Zimmer
- Küche
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne
- Separates WC
- Diele

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und verfügt über ca. 47,86 m² zusätzliche Nutzfläche. Hier stehen mehrere Kellerräume sowie ein größerer Allzweckraum zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für Vorräte, Hauswirtschaft, Hobby und Abstellmöglichkeiten.
Auch technisch wurden im Laufe der Jahre verschiedene Maßnahmen durchgeführt. Die Immobilie wird über Fernwärme beheizt; die Steuerungseinheit wurde im Jahr 2021 erneuert. Heizungsleitungen und

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Heizkörper stammen überwiegend aus den 1990er-Jahren. Die Elektrik wurde nach vorliegenden Angaben etwa 1976 erneuert. Es sind zwei separate Stromzähler vorhanden.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	11.09.2036
Endenergiebedarf	292.8
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	11.09.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Fernwärme



1998. Die Fenster zur Straßenseite wurden ca. 2011 durch dreifach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Die Warmwasserbereitung der beiden Badezimmer erfolgt jeweils über einen Durchlauferhitzer.
Zum Haus gehören ein kleiner Gartenbereich sowie die rückwärtige Terrassen- bzw. Hoffläche. Eine Garage mit Stellplatz davor ergänzt das Angebot und sorgt für praktische Parkmöglichkeiten direkt am Grundstück.
Insgesamt bietet die Immobilie eine interessante Kombination aus überschaubarer Wohnfläche, zusätzlicher Nutzfläche und einer ungewöhnlich flexiblen Aufteilung. Ob als klassisches Einfamilienhaus, für zwei Generationen, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als Kapitalanlage mit zwei Wohnbereichen – das Haus eröffnet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.



Lage

Die Immobilie befindet sich in Quierschied, einer zentral gelegenen Gemeinde im Regionalverband Saarbrücken. Die Wohnlage verbindet ein angenehmes, gewachsenes Umfeld mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs und einer guten Anbindung an die umliegenden Städte.
Für den täglichen Bedarf stehen in Quierschied verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Gastronomie und weitere Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Auch die nahegelegenen Städte Sulzbach, Friedrichsthal und Saarbrücken ergänzen das Angebot.
Die Verkehrsanbindung ist insbesondere für Berufspendler attraktiv. Quierschied liegt nur rund 12 km nördlich von Saarbrücken und ist über die Autobahnen A1, A8 und A623 gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden.
Für Familien bietet Quierschied ebenfalls gute Voraussetzungen. Kindertagesstätten und Grundschulen befinden sich innerhalb der Gemeinde, weitere Schulformen sind in den umliegenden Städten gut erreichbar.



Die zahlreichen Wald- und Grünflächen rund um Quierschied sowie unter anderem das Lasbach- und Netzbachtal bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und weitere Freizeitaktivitäten.
Quierschied verbindet damit eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen nach Saarbrücken und einem naturnahen Wohnumfeld – eine attraktive Kombination für Familien, Paare und Berufspendler..



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: 1976 Stromkasten, 2 Stromzähler, Leitungen in den Wänden wohl auch aus 1976.
Heizung: Fernwärme: Steuerungseinheit erneuert 07.06.2021. Heizungsstränge 90er Jahre, Heizkörper 90er Jahre
Fenster: 2-fach verglaste Holzfenster 1998, Straßenfront 3-fach verglaste Kunststofffenster 2011. Keine Rollläden im 1.OG
Bäder: 2011 Bad EG vollständig saniert Tageslichtbad mit Dusche. 2011 Bad 1.OG mit Eckbadewanne und Tageslicht. Beide Bäder haben einen Durchlauferhitzer für Warmwasser
Dach: Dacheindeckung seitlich Biberschwanz wohl erneuert. Normale Eindeckung ca. 60er Jahre. Lattung ebenfalls. Gebälk vermutlich älter. Vordach Straßenseite 2011, Dachboden gedämmt, Zwischensparren nicht gedämmt
Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen Teilstrecken saniert
Malerarbeiten / Innenausbau: Nach Bedarf Fußböden, Wände und Decken überarbeitet.



Würde drin bleiben. Küche EG: 2021.



Sonstiges

.



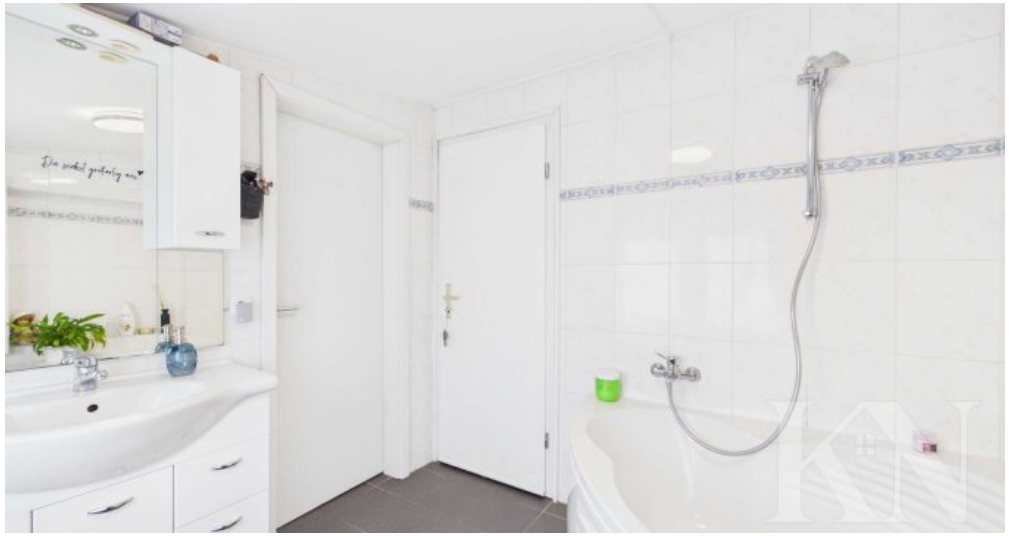
OG Esszimmer



OG Küche



OG Badezimmer



OG Badezimmer



Seitenansicht / Garten



Seitenansicht / Garten



Garten



Terrassen- / Hoffläche



Rückwärtiger Zugang



Rückansicht



Rückansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

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