Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Wohnen am Waldrand – großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage

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	245.000 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
- Ruhige Sackgassen- und Waldrandlage
- Ca. 178,77 m² Wohnfläche mit vielseitiger Aufteilung
- Schönes Grundstück mit ca. 636 m²
- Balkone, Terrasse und Garten
- Massiv gebaute Doppelgarage
- Objektbeschreibung

Sie suchen ein großzügiges Zuhause, das ausreichend Platz für die Familie bietet und gleichzeitig verschiedene Nutzungsmöglichkeiten eröffnet? Dieses freistehende Zweifamilienhaus in Riegelsberg bietet dafür interessante Voraussetzungen und verbindet eine durchdachte Aufteilung mit einem angenehm großen Grundstück sowie einer ruhigen Lage am Waldrand.
Das im Jahr 1969 errichtete Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 178,77 m² Wohnfläche und steht auf einem ca. 636 m² großen Grundstück. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Untergeschoss, das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Durch die Aufteilung der einzelnen Ebenen ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung.
Die Immobilie eignet sich beispielsweise für eine größere Familie, für das Zusammenleben mehrerer Generationen oder für Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	178,77 m²
Grundstücksfläche	656 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	17,24 m²
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1969
Letzte Modernisierungen	2011



Gerade diese Vielseitigkeit macht das Haus für unterschiedliche Lebenssituationen interessant.
Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt:
Untergeschoss:
- Zimmer
- Küche
- Badezimmer
- Terrasse

Zusätzlich befinden sich hier ein Kellerraum sowie ein Durchgangsraum.
Erdgeschoss:
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Küche
- Weiteres Zimmer
- Diele
- Balkon

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt dieser Ebene. Von hier aus besteht Zugang zum rückwärtigen Balkon und damit eine direkte Verbindung zum Außenbereich.
1. Obergeschoss:
- Wohn- und Esszimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Büro
- Badezimmer
- Großer Balkon

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Auch das 1. Obergeschoss verfügt über eine eigenständige und vielseitige Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist der große, überdachte Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien schafft und einen schönen Blick in Richtung des rückwärtigen Grundstücks ermöglicht.
Das Grundstück bietet mit Gartenflächen, Terrasse und den beiden Balkonen verschiedene Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
befeuerung	Elektro
Unterkellert	Ja



Eine weitere Besonderheit ist die massiv errichtete Garage. Diese wurde im Jahr 1973 erweitert und bietet heute als Doppelgarage großzügige Stell- und Nutzfläche.
Insgesamt bietet die Immobilie eine interessante Grundlage für Käufer, die Wert auf viel Platz, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine ruhige Wohnlage legen und ihr zukünftiges Zuhause nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	05.08.2035
Endenergiebedarf	236.8
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	05.08.2025
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	Strom



Lage

Die Immobilie befindet sich in Riegelsberg in einer angenehm ruhigen Sackgassenlage mit direkter Nähe zu Grün- und Waldflächen. Gerade für Familien und Menschen, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchten, bietet die Lage attraktive Voraussetzungen.
Riegelsberg gehört zum Regionalverband Saarbrücken und verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich im Gemeindegebiet und sind gut erreichbar.
Ein weiterer Vorteil ist die gute Anbindung an Saarbrücken und die umliegenden Gemeinden. Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln lässt sich die Landeshauptstadt gut erreichen. Die Saarbahn bietet zudem eine direkte Verbindung in Richtung Saarbrücken.
Gleichzeitig zeichnet sich Riegelsberg durch zahlreiche Grün- und Waldflächen sowie vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeit und Erholung aus.

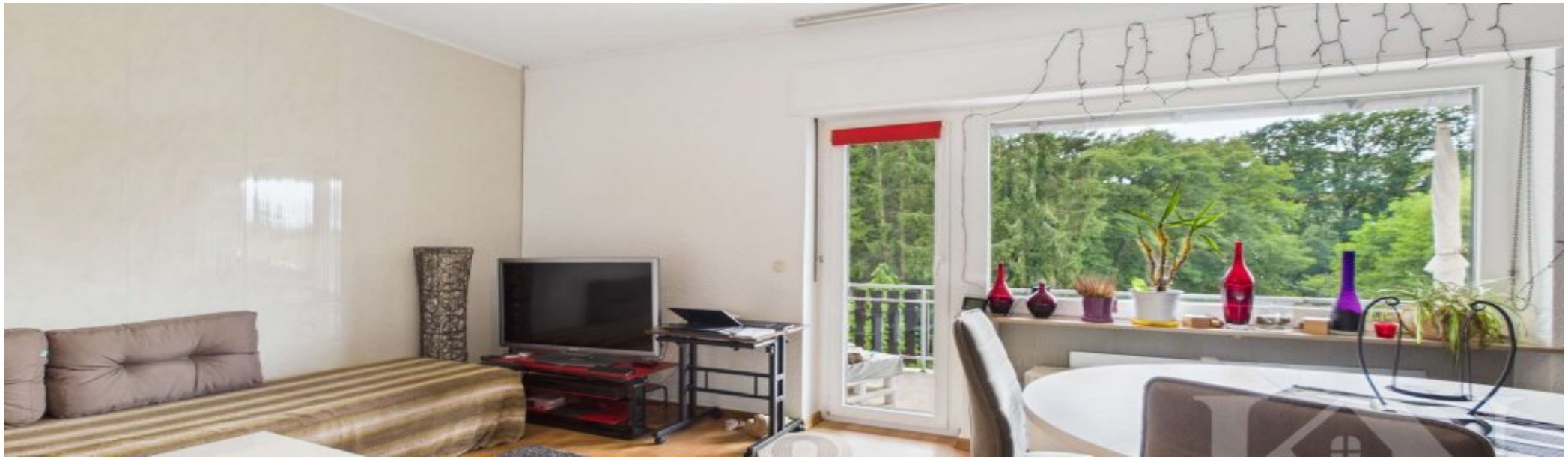


.



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: 70er Jahre, im Zuge der Sanierung/ Aufstockung
Heizung: Nachtspeicherheizung, vereinzelte Heizkörper in den 90er Jahren ausgetauscht, einer in 2020, ansonsten größtenteils 70er Jahre (nicht Aspestbelastet)
Fenster: Doppeltverglaste Kunststofffenster aus 2011
Bäder: UG: 1990er Jahre OG: tlw. 70er Jahre, tlw. Ca. 2000er erneuert
Dach: 70er Jahre, im Zuge der Sanierung/ Aufstockung
Wasserleitungen: 70er Jahre, im Zuge der Sanierung/ Aufstockung
Malerarbeiten / Innenausbau: Kellerdecke mit Styropor gedämmt, ca. in den 90er Jahren.



Sonstiges

.



Balkon OG



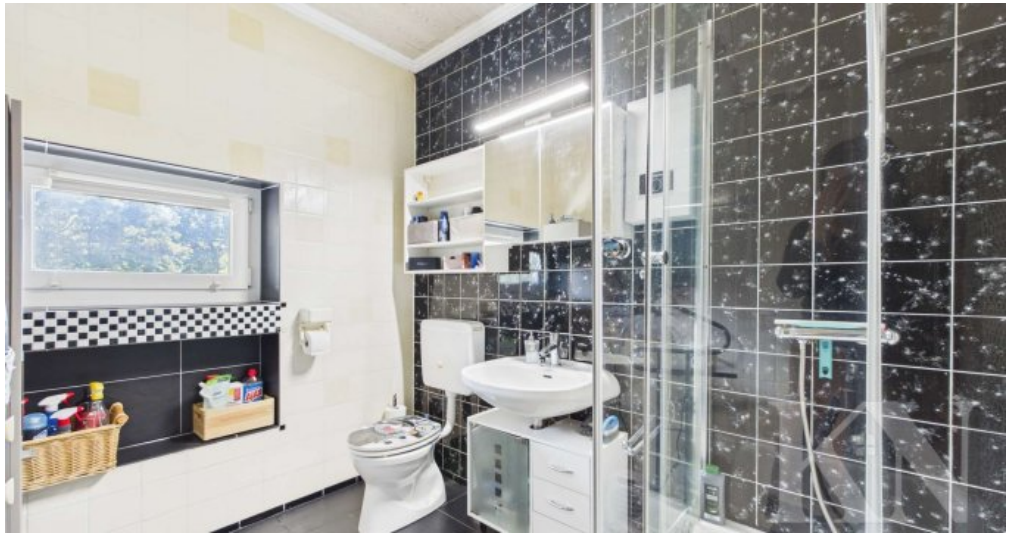
Balkon OG



Küche OG



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Treppe



Küche EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Balkon EG



Balkon EG



Zimmer EG



Garten



Garten



Vorderansicht



Vorderansicht



Einfahrt Garage



Garage



Rückansicht



Rückansicht



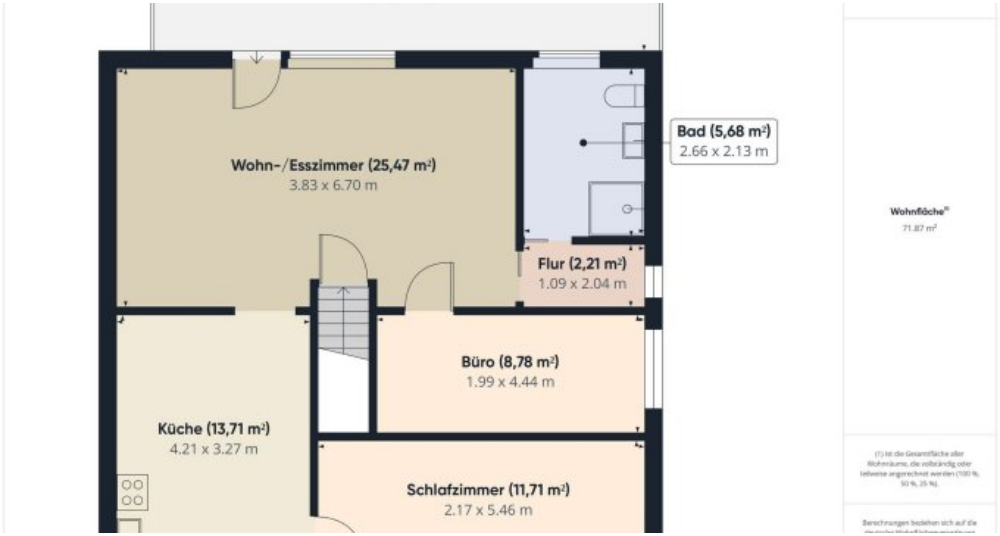
Garten



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Gesamtüberblick

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale	068069140780
E-Mail	Martina.Rathje@kessel-naumann.de
Webseite	https://kessel-naumann.de