Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Altbauvilla mit parkähnlichem Grundstück auf dem oberen Rastpfuhl

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	540.000 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

Vor den Toren der Stadt, eingebettet in das sehr beliebte Wohnumfeld des oberen Rastpfuhl befindet sich diese imposante Altbauvilla aus den 20er Jahren.
Mit dem parkähnlichen Grundstück mit Zufahrt zur Garage und der Fassade mit ihren neoklassizistischen Einflüssen, beigeistert diese Immobilie bereits beim ersten Eindruck.
Über eine kleine Treppe gelangt man zum Eingangsbereich im Erdgeschoss, dass neben der Wohnküche mit Ausgang zu einem kleinen Balkon und zur Gebäuderückseite, auch den großzügigen Wohn- und Essbereich aufweist. Neben dem Gäste-WC befindet sich auf dieser Ebene auch ein Vollbad mit Wanne und Dusche.
Erreichbar über das innenliegende Treppenhaus wurde das Obergeschoss in der Vergangenheit klassisch als Schlafebene genutzt. Vier separate Zimmer sind hier auch zukünftig flexibel nutzbar. Auch auf dieser Ebene befindet sich ein Badezimmer.
Das darüber liegende Dachgeschoss wurde bereits zum Ausbau für Wohnzwecke vorgesehen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	180 m²
Nutzfläche	130 m²
Grundstücksfläche	1.095 m²
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1928
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort



Aufgrund des fehlenden Endausbaus wurde dieser Bereich nur als Nutzfläche berücksichtigt.
Weitere, rund 90 m², Nutzfläche befindet sich im voll unterkellerten Teil des Hauses. Quasi zweigeteilt gibt es den Lager. und Technikbereich des Hauses und von Außen, mit eigenem Eingang, erreichbar, eine in der Vergangenheit als Einliegerwohnung genutzte Einheit. Hier ist allerdings, sollte man diesen Bereich zu Wohnzwecken nutzen wollen, Handlungsbedarf geboten, da die Sandsteinwände mit ihrem typischen Feuchtigkeitsverhalten Spuren hinterlassen haben.
Zusammengefasst erwartet Sie hier ein wunderbares Haus, das, mit entsprechendem Renovierungsaufwand in einen Teil der Haustechnik oder der Bäder und der Fenster, im Ergebnis ein schönes Wohn- und Lebensgefühl für seine neuen Bewohner schaffen wird.
Wir freuen uns auf Ihre Anfragen. Bitte übermitteln Sie uns dabei Ihre vollständigen Kontaktdaten.

Ausstattung

Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Saarbrücken gehört als Landeshauptstadt zu den Lebens-, Handels- und Industriezentren im Dreiländereck Saarland, Lothringen und Luxemburg.
Deutsche Tugenden gepaart mit dem französischen "Laissez-faire" kennzeichnen die einzigartige hier vorherrschende Lebensart und machen Saarbrücken zu einem wunderbaren Platz zum Leben und Arbeiten.
Das hier offerierte Anwesen befindet sich in exponierter Lage am Rand des oberen Rastpfuhls, eingebettet auf einem wunderbaren Grundstück in einer sehr ruhigen Seitenstraße mit viel Privatsphäre.
Es besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV und die Autobahnen A1, A6 und A620 in Richtung Trier, Mannheim und Luxemburg.
Alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens, Nahversorger, etc. sind fußläufig erreichbar.
Mit dem Hauptbahnhof und dem Flughafen Saarbrücken-Ensheim bietet Saarbrücken auch die Verbindung an den nationalen und internationalen Fernreiseverkehr..

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Ausstattung

Villa auf parkähnlichem Grundstück
Direkter Waldzugang
Komplett eingefriedetes Grundstück
Toreinfahrt mit Stellplätzen und Garagen
Teilrenoviertes Massivhaus aus 1928
Dacheindeckung aus 1995, gedämmt ca. 2019
Neue Kombiheizung Gas und Luft-Wärmepumpe aus 2021
Fensteralter ca. 46 Jahre
Fliesenböden im EG
Klassische Holzdielen (abgedeckt) im OG
Wohnfläche in EG und OG ca. 180 m²
Dachausbau bereits vorbereit mit weiteren ca. 40 m² Fläche
Untergeschoss geteilt in Kellerbereich mit ca. 50 m² und
Bereich der ehemaligen Einliegerwohnung mit rund 40 m².

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



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.



.



Titelbild



Eingangstreppe



Doppelgarage



Hinterthauserrasse



Seitenansicht



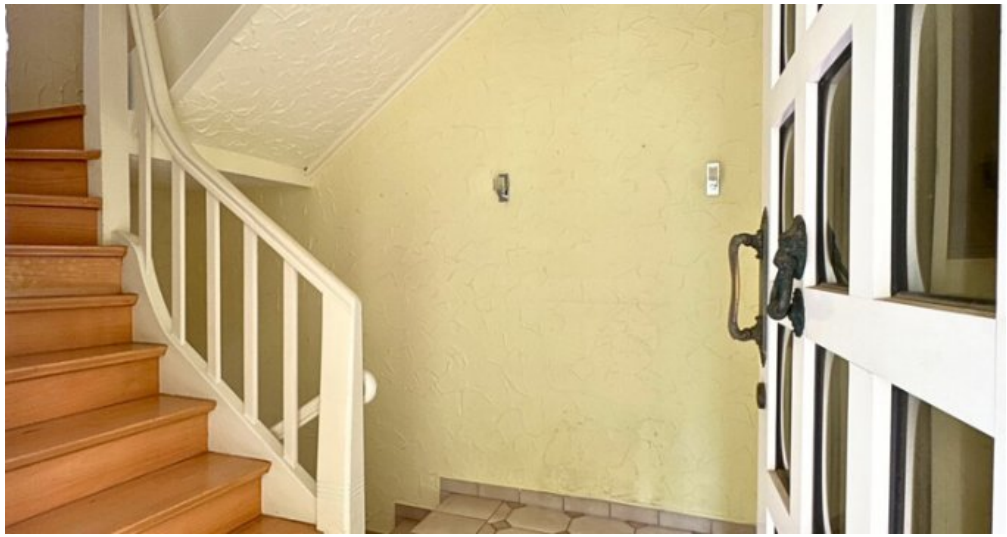
Garten



Gartenansicht



Tor zum Wald



Eingangsbereich



Flur EG



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG



Ansicht Wohn- & Esszimmer EG



Küche EG



Terrassenzugang EG



EBK EG



Dusche & Wanne EG



Bad EG



Gäste-WC EG



Treppe zum OG



Flur OG



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG



Zimmer 4 OG



Balkon Zimmer 4 OG



Bad OG



Treppe zum DG



Flur DG



Zimmer 1 DG



Zimmer 2 DG



Zimmer 3 DG



Zimmer 3 DG.



Aufteilung Zimmer 3 DG



Treppe zum UG



Kellerraum UG



Heizungsraum UG



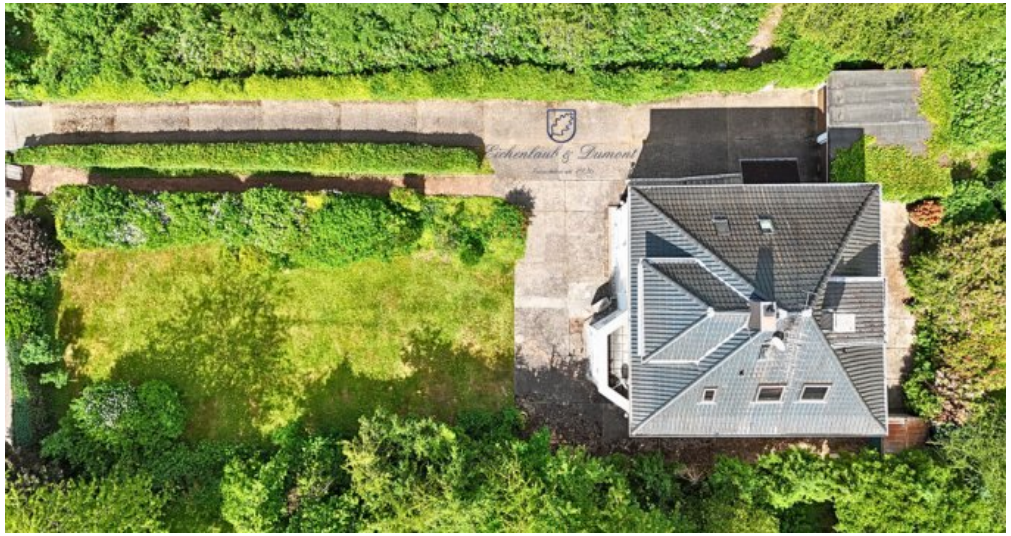
Küche ELW



Zimmer ELW



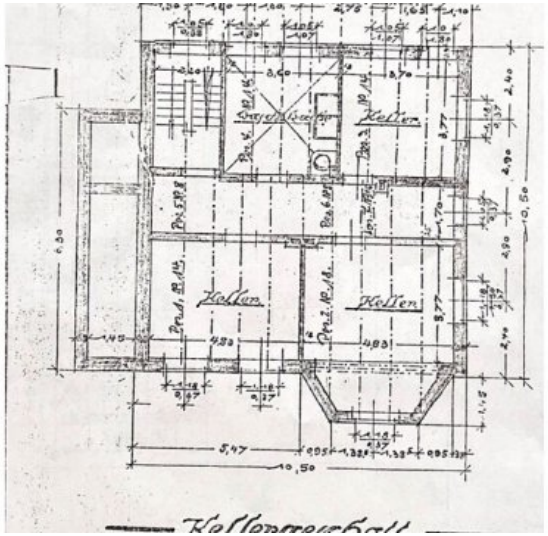
Bad ELW



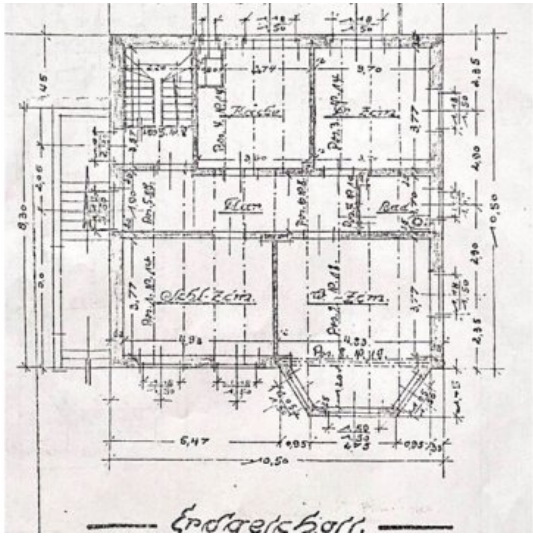
Luftbild



Frontansicht

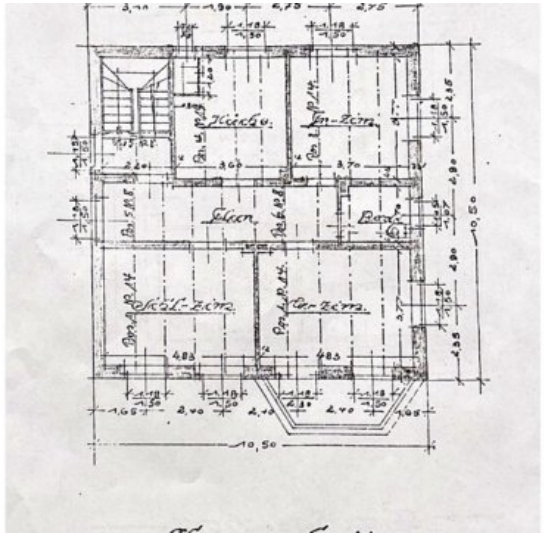


Kellergeschoss

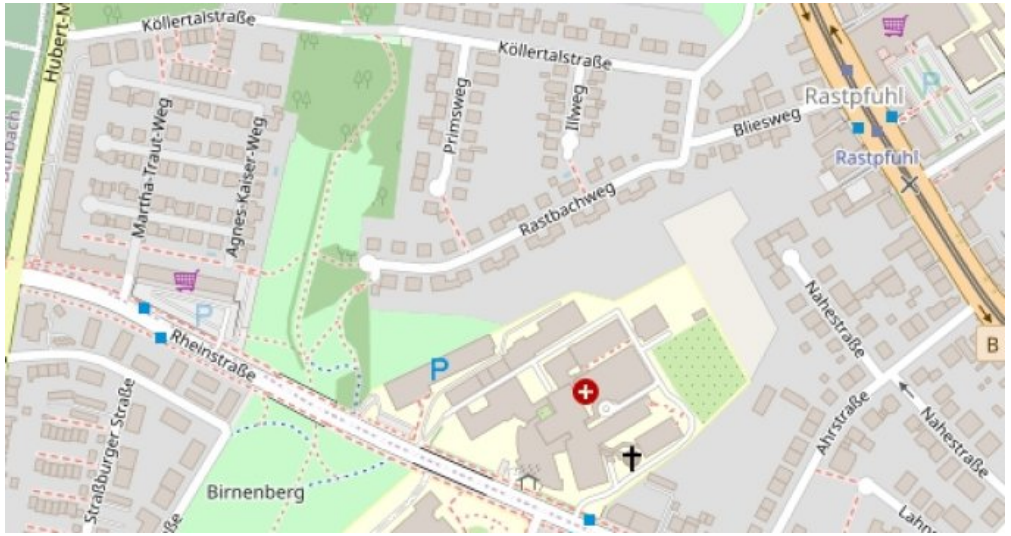


Erdgeschoss

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Obergeschoss



Villa Köllertalstraße

Adresse

Köllertalstraße 49
66113 Saarbrücken

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