Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Doppelhaushälfte als Eigenheim oder Kapitalanlage

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	189.000 €



Objektbeschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus, das ursprünglich ca. 1900 erbaut und 1960 durch einen Anbau erweitert wurde, steht auf einem ca. 250 m² großen Grundstück und bietet eine Gesamtwohnfläche von etwa 177 m². Die Immobilie verteilt sich auf zwei separate Wohneinheiten, was sie besonders für Familien oder Kapitalanleger attraktiv macht. Durch regelmäßige Modernisierungen, wie der Erneuerung der Fenster im Jahr 2014 und der Installation einer Ölheizung im Jahr 1993, befindet sich das Haus in einem guten Zustand und bietet eine solide Grundlage für zukünftige Eigentümer.
Erdgeschoss
Die Wohneinheit im Erdgeschoss erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 78 m² und umfasst insgesamt drei Zimmer. Diese bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer. Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und das Badezimmer bietet allen modernen Komfort. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang vom Erdgeschoss in den Garten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	177 m²
Nutzfläche	73 m²
Grundstücksfläche	250 m²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Balkone	2
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Gepflegt



Zur Wahrung der Privatsphäre wurde in dieser Etage auf Fotos verzichtet.
Ober- und Dachgeschoss
Die Wohneinheit befindet sich im Ober- und Dachgeschoss und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 100 m². Sie besteht aus sechs Zimmern, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der zusätzlichen Wohnraum schafft und das ganze Jahr über eine helle und freundliche Atmosphäre bietet. Die Einheit verfügt über ein Badezimmer sowie ein separates WC, wodurch der Wohnkomfort erhöht wird. Die Böden sind in Laminat gehalten, was den Räumen eine warme und moderne Ausstrahlung verleiht. Diese Wohneinheit steht derzeit leer, was dem neuen Eigentümer die Möglichkeit gibt, sie nach eigenen Vorstellungen zu nutzen oder neu zu vermieten.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Die Gemeinde Eppelborn gehört zum Landkreis Neunkirchen und bildet den geometrischen Mittelpunkt des Saarlandes. 2017 wurde die Gemeinde als „familienfreundliche Kommune“ ausgezeichnet.
Eppelborn ist angebunden an die Autobahn A1 und A8 (Kreuz Saarbrücken) sowie über die B 10 mit dem überregionalen Straßennetz verbunden. Die innerörtliche Verbindung wird durch den „Eppelbus“ gewährleistet.
Die Immobilie befindet sich im Ortsteil „Humes“ mit insgesamt ca. 1.700 Einwohnern. Im Ort selbst gibt es 2 Kindergärten und eine Montessori Grundschule. Weiterführende Schulen sind in Eppelborn, Dirmingen, Neunkirchen und Illingen vorhanden. Die Busverbindungen sind auf die Belange von Schulkindern abgestimmt.
Eine Bäckerei befindet im Ort, weitere Einkaufsmöglichkeiten in Wiesbach, Eppelborn oder den umliegenden Gemeinden.
Zahlreiche Vereine bieten Freizeitaktivitäten in den verschiedensten Bereichen an.
Auf ausgeschilderten Wander- und Fahrradwegen, im Hellbergbad oder im bigEppel kann man die Freizeit genießen und sich sportlich oder kulturell betätigen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-09-12
Endenergiebedarf	326.18
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	OEL



.



Ausstattung

•Baujahr: ca. 1900 (Anbau 1960)
•Grundstücksgröße: 250 m²
•Wohnfläche insgesamt: ca. 177 m²
•Anzahl der Wohneinheiten: 2 Wohneinheiten
•Heizungsart: Ölheizung (1993)
•Fenster: Doppelverglaste Fenster, teilweise aus 2014
•Garage
Erdgeschoss:
•Wohnfläche: ca. 78 m²
•3 Zimmer, Küche, Bad, Gartenzugang
•Einbauküche vorhanden
•Kaltmiete: 455,24 €/Monat (Indexmiete)
Obergeschoss/Dachgeschoss:
•Wohnfläche: ca. 100 m²
•Wohnetage im Obergeschoss
•Küche
•Essen
•Wohnen
•Büro
•Bad
•Wintergarten

•Schlafetage im Dachgeschoss
•3 Zimmer
•WC.



Sonstiges

HINWEISE:
Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Wir bitten um Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer) vorab per E-Mail. Ihre Daten werden wir selbstverständlich streng vertraulich behandeln. Wir bitten um Verständnis, dass Termine und weitere Auskünfte nur erteilt werden, sofern uns diese Angaben vorliegen.
Die Maklercourtage beträgt 3,57% (inkl. Mehrwertsteuer) und ist nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Der Makler darf auch für den Verkäufer als Nachweis- und Vermittlungsmakler provisionspflichtig tätig werden.
Weitere Kaufnebenkosten: 6,50% Grunderwerbssteuer und Notargebühren.
HAFTUNGSAUSSCHLUSS:
Da wir uns bei der Erstellung von Exposés auch auf Angaben von Dritten stützen müssen, können wir bei aller Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt des Exposés übernehmen. Dies gilt auch für die Angaben der m² Wohn/ Nutzfläche.



Visualisierung Büro



Küche



Visualisierung Küche



Wintergarten



Visualisierung Wintergarten



Badezimmer



Diele



Schlafen



Visualisierung Schlafzimmer



Kinderzimmer



Visualisierung Kind



Kind



Visualisierung Kind



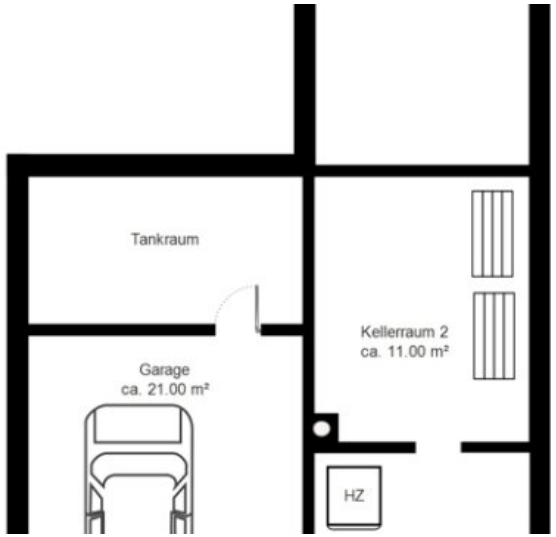
WC



Garten



Seitenansicht



80055__Objekt_Steinackerstr_3__Humes_KG

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale	06806/9163666
E-Mail	info@fks-immobilien.de