Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Wohnen in Saarwellingen – Einfamilienhaus mit Wohlfühlcharakter

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	165.000 €



Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Saarwellingen erwartet Sie diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1930 auf einem Grundstück von ca. 564 m². Die Wohnfläche von ca. 117,30 m² verteilt sich auf Erd- und Dachgeschoss und wird durch eine wohnlich ausgebaute Nebenfläche von ca. 50,97 m² ergänzt.
Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein angenehmes Wohngefühl und flexibel nutzbare Räume. Ergänzt wird die Immobilie durch einen Anbau aus dem Jahr 1980, der sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt.
Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Dach sowie die Elektrik entsprechen dem ursprünglichen Baujahr. Die vorhandenen, doppelt verglasten Fenster tragen zu einem soliden Wärmeschutz bei. Die Ölheizung wurde 2003 erneuert.
Erdgeschoss:
ca. 62,50 m² Wohnfläche (Balkon ca. 3,02 m², zu 25 % mit 0,75 m² eingerechnet) + 50,97 m² Nebenfläche wohnlich ausgebaut
Beim Betreten des Erdgeschosses gelangt man in den zentralen Flur, der alle wichtigen Räume miteinander verbindet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	117,30 m²
Nutzfläche	82,39 m²
Grundstücksfläche	564 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1930
Zustand des Objektes	Gepflegt



Das Bad ist großzügig und gepflegt und verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne. Die Küche liegt praktisch angrenzend zum Essbereich und bietet ausreichend Raum für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Vom Esszimmer aus führt der Weg in den Anbau, in dem sich das helle und geräumige Wohnzimmer befindet. Dieser Raum eignet sich für das tägliche Zusammenleben oder für gesellige Abende.
Dachgeschoss:
ca. 54,80 m² Wohnfläche
Über eine Holztreppe erreicht man das Dachgeschoss. Vom Flur aus sind die Küche und das Esszimmer zugänglich, welches sich als separater Essbereich eignet. Anschließend öffnet sich der Wohnbereich, welches durch große Fenster viel Tageslicht erhält und die Räume hell und freundlich erscheinen lässt. Abgeschlossen wird das Dachgeschoss durch ein ruhig gelegenes Schlafzimmer, welches ausreichend Platz bietet. Insgesamt überzeugt das Dachgeschoss durch eine klare Raumaufteilung, die funktionale Verbindung von Wohn- und Essbereich sowie die helle, gut belichtete Gestaltung der Räume.

Ausstattung

befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage



Hier befinden sich der Heizungsraum, ein WC, die Waschküche, ein Allzweckraum sowie ein Abstellraum. Besonders praktisch ist der direkte Zugang zum Garten von der Waschküche aus, der kurze Wege für Gartenarbeiten ermöglicht und gleichzeitig eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Die Räume im Keller bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Vorräte, Hobbys oder als Arbeitsbereich – und tragen dazu bei, den Alltag komfortabel und gut organisiert zu gestalten.
Zudem befinden sich unter dem Anbau weitere Räume, die über eine eigene Eingangstür zugänglich sind. Hier stehen sowohl ein Kriechkeller als auch eine Werkstatt zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten.
Garten
Der Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel zum Gärtnern, Spielen oder für entspannte Stunden im Freien. Vom Garten aus eröffnet sich ein Blick in den Wald und die umliegende Natur. Das Gartenhaus dient als Rückzugsort oder als praktischer Stauraum für Gartengeräte und Zubehör.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-12-18
Endenergiebedarf	263.38
Baujahr lt. Energieausweis	1930
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	OEL



So entsteht ein funktional gestalteter Außenbereich, der unterschiedliche Aktivitäten im Freien ermöglicht.



Lage

Saarwellingen mit rund 13520 Einwohnern gehört zum Landkreis Saarlouis und ist aufgrund seiner intakten Infrastruktur und der sehr guten Anbindung eine gefragte Wohngemeinde.
Die hervorragende Verkehrsanbindung über die A8 und die damit schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte gehört zu den großen Vorteilen der Gemeinde. Über die B405 ist die überregionale Anbindung nach Frankreich und Luxemburg ebenfalls gesichert. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Saarlouis und Dillingen. Diese erreicht man schnell mit dem öffentlichen Nahverkehr.
Sowohl im öffentlichen, wie auch in der gewerblichen Dienstleistung verfügt Saarwellingen über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt, Cafés und weitere Geschäfte sind in ausreichender Zahl vorhanden.
Die medizinische Versorgung ist bestens gewährleistet. Neben Apotheken und Ärzten ist die wohnortnahe Versorgung mit den Krankenhäusern in Saarlouis, Wallerfangen oder Lebach gesichert.



Weiterführende Schulen gibt es in der Kreisstadt Saarlouis, Dillingen und Lebach. Ein wahres Kinderparadies sind die 22 Kinderspielplätze in der Gemeinde.
Keine Kompromisse gibt es auch in Sachen Freizeit. Egal ob Jung oder Alt, Wander- oder Fahrradfreund, ob Sport oder Kultur interessiert, Saarwellingen bietet ein umfangreiches und breit gefächertes Vereins- und Freizeitangebot.
Saarwellingen ist einfach liebenswert… so der Slogan der Gemeinde..



Ausstattung

Doppelhaushälfte | Baujahr 1930 | Wohnfläche ca. 117,30 m² |Nebenfläche wohnlich ausgebaut ca. 50,97 m² | Grundstück ca. 564 m² | Anbau 1980 | Balkon | Gartenhaus | doppelt verglaste Fenster | Dach Baujahr | Elektrik Baujahr | Ölheizung 2003 | Funktionale Raumaufteilung | Individuelles Gestaltungspotenzial
Erdgeschoss | ca. 62,50 m² Wohnfläche | 50,97 m² Nebenfläche wohnlich ausgebaut|
Zentraler Flur | Badezimmer | Kinderzimmer / Gästezimmer / Arbeitszimmer | Küche | Esszimmer als Übergangsraum | Helles Wohnzimmer im Anbau | Elternschlafzimmer mit Balkon und direktem Gartenzugang | Zugang zum Garten über Wohnbereich
Dachgeschoss | Wohnfläche ca. 54,80 m²
Kleiner Flur | Küche | Esszimmer| Wohnbereich mit großen Fenstern | Ruhiges Schlafzimmer
Kellergeschoss | Nutzfläche ca. 82,39 m²
Heizungsraum | WC | Waschküche mit Gartenzugang | Allzweckraum | Abstellraum | Unter dem Anbau: Kriechkeller und Werkstatt.

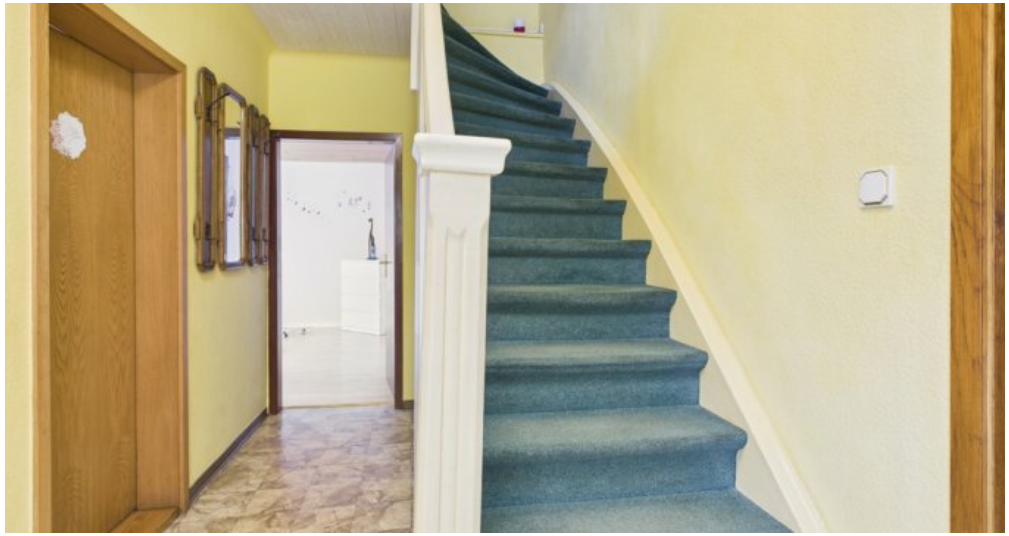


Sonstiges

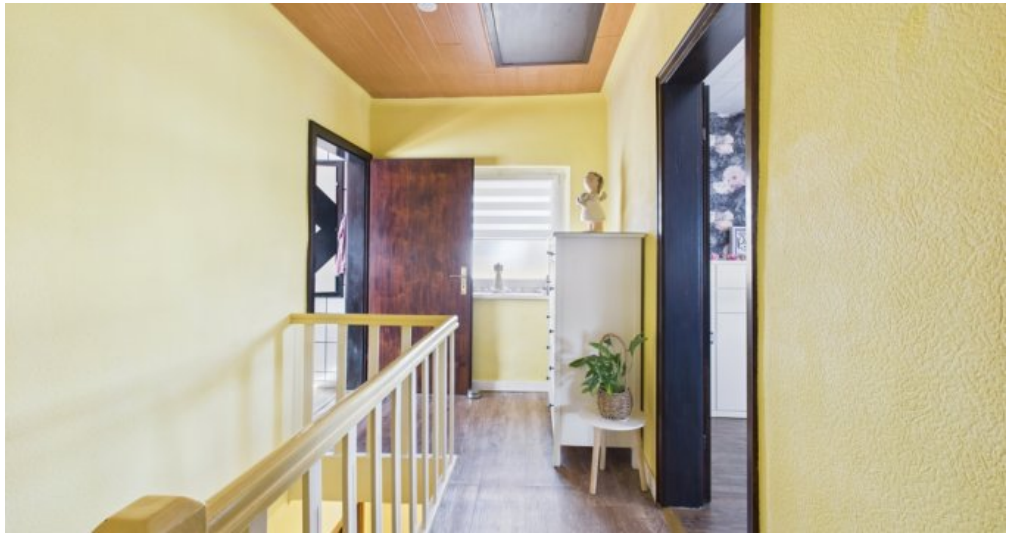
HINWEISE:
Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Wir bitten um Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer) vorab per E-Mail. Ihre Daten werden wir selbstverständlich streng vertraulich behandeln. Wir bitten um Verständnis, dass Termine 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.



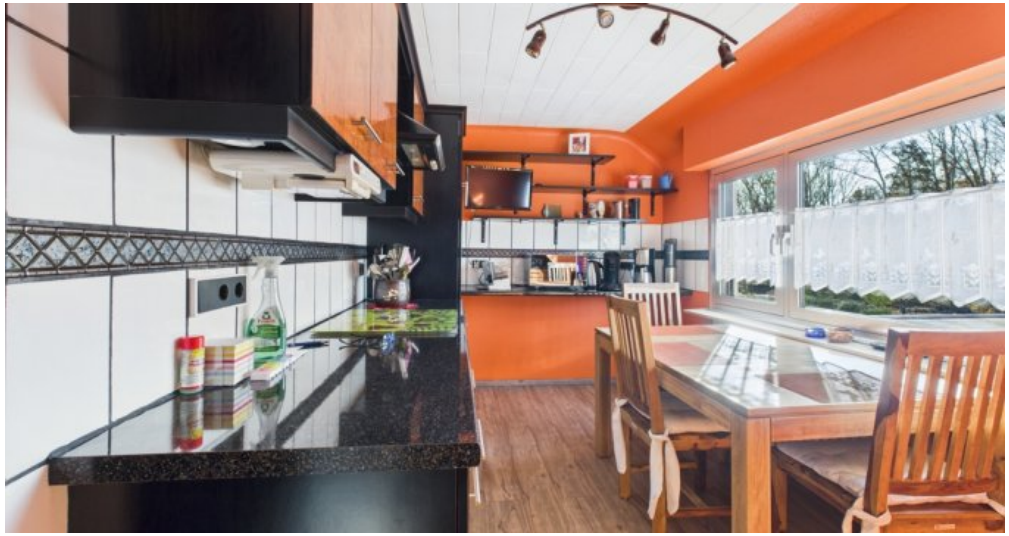
Küche EG



Treppe zum Obergeschoss



Flur OG



Küche OG



Esszimmer OG



Wohnzimmer OG



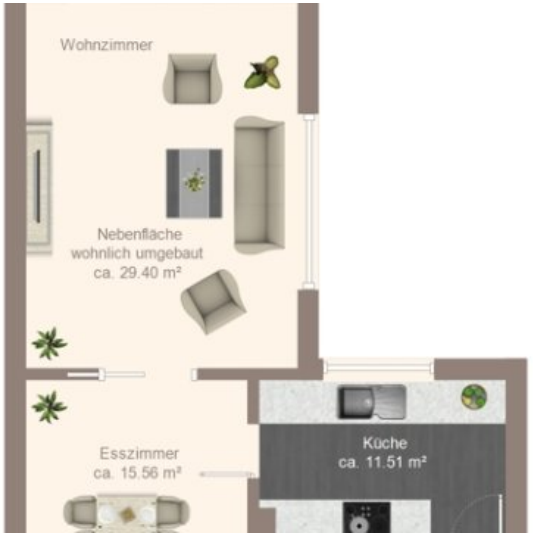
Schlafzimmer OG



Blick von oben in den Garten



Garten



Grundriss Erdgeschoss

https://tour.giraffe360.com/5630_saarwellingen

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

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