Wohnen, Leben und Wohlfühlen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	228.000 €



Objektbeschreibung

In einer guten Wohnlage von Riegelsberg erwartet Sie diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1976. Auf einem ca. 212 m² großen Grundstück bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 142,45 m². In dieser Angabe sind auch die wohnlich ausgebauten Nebenflächen enthalten. Die Flächen verteilen sich auf vier Ebenen. Ergänzt wird das Grundstück durch eine Wiesenfläche mit Gartenhaus.
Das Grundstück besteht aus dem bebauten Bereich rund um das Haus und einer angrenzenden Wiesenfläche. Diese ist über einen seitlichen Weg neben dem Haus erreichbar. Auf der Wiese befindet sich ein Gartenhaus. Die Fläche bietet Platz für einen kleinen Spielbereich, einen Gemüsegarten oder eine gemütliche Sitzecke. Auch für gesellige Stunden mit Familie und Freunden eignet sich der Außenbereich.
Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg regelmäßig instand gehalten und modernisiert. Im Jahr 2002 wurde das ursprüngliche Flachdach durch ein geneigtes Dach mit entsprechender Dämmung ersetzt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	142,45 m²
Grundstücksfläche	212 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1976
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert



Im Jahr 2014 wurden die beiden Bäder sowie das Wohn- und Schlafzimmer, die Küche, der Hobbyraum und der Flur umfassend renoviert. In diesem Zuge wurde auch die Elektroinstallation erneuert. 2015 wurden ein neues Vordach angebracht und die Außenwände einschließlich Drainage abgedichtet und gedämmt. Der Eingangsbereich wurde 2018 neu gestaltet.
Als letzte Modernisierung wurde im Jahr 2024 das Badezimmer im 2. Obergeschoss vergrößert und renoviert.
Bei den Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten wurde Wert auf eine gute und solide Ausführung gelegt.
Das Haus befindet sich heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.
Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine elektrische Nachtspeicherheizung. Die vorhandenen Nachtspeicheröfen sind asbestfrei. Durch einen günstigen Stromtarif für die Nachtspeicherheizung sowie die Dämmung der Außenwände und die Anbauten an der Rück- und Seitenwand fällt der Stromverbrauch nach Angaben der Eigentümer günstiger aus als zunächst zu erwarten.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
heizungsart	Etagenheizung
befeuerung	Elektro
Stellplatzart	Garage



Mit unserem 360°-Rundgang ermöglichen wir Ihnen, die Immobilie bereits vor einer Besichtigung bequem von zu Hause aus zu erkunden und sich einen ersten Eindruck von der Raumaufteilung und den einzelnen Bereichen zu verschaffen.
1. Obergeschoss
ca. 42,75 m² Wohnfläche, davon ca. 7,25 m² Terrassenanteil
Das 1. Obergeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Das große und helle Wohn- und Esszimmer umfasst ca. 24,50 m² und bietet durch die vielen Fenster eine angenehme und freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse. Der Blick ins Grüne schafft einen schönen Übergang zwischen Wohnbereich und Außenbereich.
Die angrenzende helle und moderne Küche bietet zusätzlich einen kleinen Essbereich. Die Einbauküche aus dem Jahr 2014 ist bereits im Kaufpreis enthalten.
2. Obergeschoss
ca. 35,75 m² Wohnfläche
Über eine elegante Holztreppe erreichen Sie das 2. Obergeschoss. Hier befinden sich das Schlafzimmer mit ausreichend Platz für einen größeren Kleiderschrank sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer oder Büro nutzen lässt.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2031-03-13
Endenergiebedarf	110.60
Baujahr lt. Energieausweis	1976
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	D
Primärenergieträger	ELEKTRO



Dachgeschoss
ca. 30,55 m² Nebenfläche, wohnlich ausgebaut und in der Wohnflächenberechnung enthalten
Das Dachgeschoss wurde einige Jahre nach dem Bau des geneigten Daches im Jahr 2002 wohnlich ausgebaut.
Über den Flur gelangt man in das großzügige Studio. Dieses ist mit einem hellen und pflegeleichten Laminatboden ausgestattet und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich beispielsweise als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder als eigener Bereich für einen Jugendlichen.
Die Dachschrägen verleihen dem Studio eine angenehme Atmosphäre. Vom Flur aus führt zudem eine Treppe in den begehbaren Bereich bis zum First, der zusätzlichen Stauraum bietet.
Erdgeschoss
ca. 33,36 m² Wohn- und Nebenfläche, davon ca. 18,90 m² wohnlich ausgebaute Nebenfläche
Das Erdgeschoss bietet mehr als einen reinen Nutzkeller und verfügt über verschiedene gut nutzbare Räume.
Im offenen Flurbereich befindet sich ein integrierter Kaminofen. Der angrenzende Party- bzw.



18,90 m² und bietet Platz für gesellige Stunden. Ebenso lässt sich der Raum als Büro oder Jugendzimmer nutzen.
Direkt daneben befindet sich ein Badezimmer mit Dusche und WC. Durch das vorhandene Fenster ist eine natürliche Belüftung möglich. Waschmaschine und Trockner können ebenfalls hier untergebracht werden.
Ein zusätzlicher Abstellraum bietet weiteren Stauraum.
Gartenbereich / Garage
Der Außenbereich ergänzt das Grundstück um eine zusätzliche Wiesenfläche, die über den seitlichen Weg neben dem Haus erreichbar ist. Das vorhandene Gartenhaus bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte und weitere Utensilien.
Die Wiesenfläche lässt sich nach Bedarf gestalten und bietet Platz für einen kleinen Spielbereich, ein Gemüsebeet oder eine Sitzecke. Auch für gesellige Stunden mit Familie und Freunden steht hier ausreichend Platz zur Verfügung.
Die Garage befindet sich direkt vor dem Haus und ermöglicht einen kurzen und praktischen Weg zum Eingangsbereich.



Lage

Riegelsberg mit seinen rund 14.700 Einwohnern hat sich, begünstigt durch die Nähe zur Landeshauptstadt und durch die Einbettung ins gut bevölkerte Köllertal, zu einer der beliebtesten und attraktivsten Wohngemeinden im Saarland entwickelt. Hinzu kommt die ständige Verbesserung der kommunalen Infrastruktur im schulischen, sozialen und sportlichen Bereich.
Gesellschaftliche und kulturelle Aktivitäten haben einen Umfang und Niveau erreicht, das weit über den Gemeindebereich hinaus Beachtung und Anerkennung findet.
Der öffentliche Nahverkehr mit Bus und Saarbahn ist hervorragend ausgebaut. Durch die Anbindung an das Saarbahnnetz besteht eine direkte Verbindung nach Saarbrücken und in die entgegengesetzte Richtung über Heusweiler bis nach Lebach. Das bietet u.a. Schülern die perfekte Anbindung zu weiterführenden Schulen.
Optimal ist die sehr gute Verkehrsanbindung zur A1 und zur A8 und weiterführend an das überregionale Verkehrsnetz. Bis zur Stadtmitte von Saarbrücken sind es nur 12 km.



Die Betreuungsmöglichkeit für Kinder ist also sehr gut abgedeckt.
Ärzte der verschiedenen Fachrichtungen und Apotheken stellen die medizinische Versorgung sicher.
Geschäfte des täglichen Bedarfs und Discounter (Lidl, Wassgau, Kaufland, Rossmann) sind in ausreichender Zahl vorhanden.
Weitere Dienstleitungsgeschäfte, ausgezeichnete Restaurants und Cafés ergänzen die vorhandene Infrastruktur.
Durch Freibad, Sportplätze, Sport- und Tennishalle sowie das breite Angebot der ortsansässigen Vereine, besteht eine große Auswahl an Freizeitaktivitäten für Jung und Alt.
Die idyllische Lage zwischen Feldern und Wald in mitten des Köllertals bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Spazierengehen, Wandern oder Radfahren, wie z.B. im Urwald vor den Toren der Stadt oder im Saarkohlewald..



Ausstattung

Doppelhaushälfte | Baujahr 1976 | Grundstück ca. 212 m² | Wohnfläche ca. 142,45 m² inkl. wohnlich ausgebauter Nebenflächen | Geneigtes Dach mit Dämmung (2002) | Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden (2010) | Renovierungen und Modernisierungen 2014–2024 | Elektrische Nachtspeicherheizung | Asbestfreie Nachtspeicheröfen | Moderne Einbauküche (2014) | Terrasse | Gartenhaus | Wiesenfläche | Garage
1. Obergeschoss | Wohnfläche ca. 42,75 m², davon ca. 7,25 m² Terrassenanteil
Wohn- und Esszimmer ca. 24,50 m² | Moderne Küche mit Einbauküche | Zugang zur Terrasse
2. Obergeschoss | Wohnfläche ca. 35,75 m²
Schlafzimmer | Kinderzimmer/Büro | Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
Dachgeschoss | Nebenfläche ca. 30,55 m², wohnlich ausgebaut und in der Wohnflächenberechnung enthalten| Studio | Laminatboden | Vielseitig nutzbar | Zusätzlicher Stauraum
Erdgeschoss | Wohn- und Nebenfläche ca. 33,36 m², davon ca. 18,90 m² wohnlich ausgebaute Nebenfläche| Party-/Hobbyraum | Badezimmer mit Dusche und WC | Abstellraum | Waschmaschinen- und Trocknerbereich.



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 Wohnfläche/Nutzfläche.



Bad mit Badewanne 2.OG



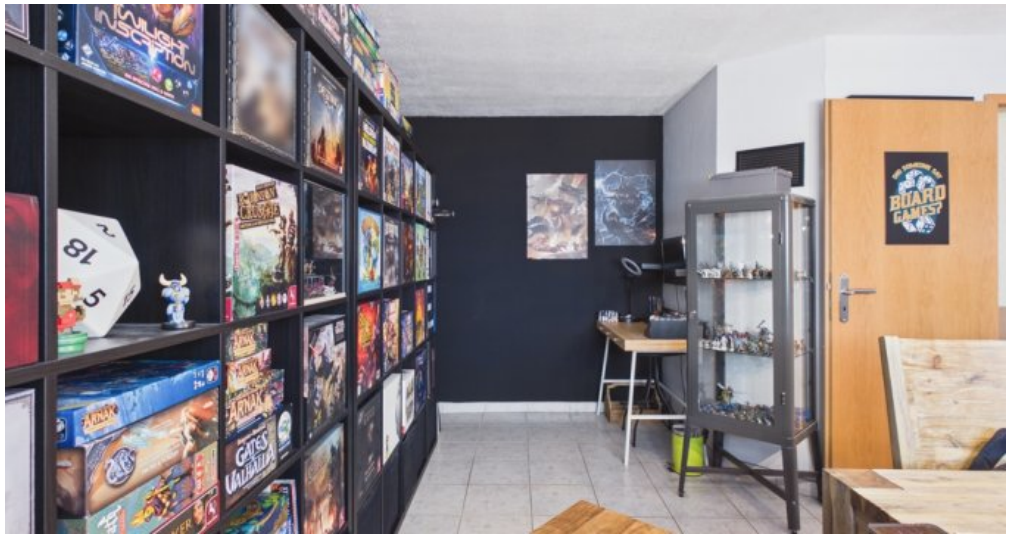
großzügiges Studio



Homeoffice DG



Hobbyraum EG



Hobbyraum EG



Bad mit Dusche EG



Flur im Eingangsbereich EG



Diele mit Kamin EG



Garten



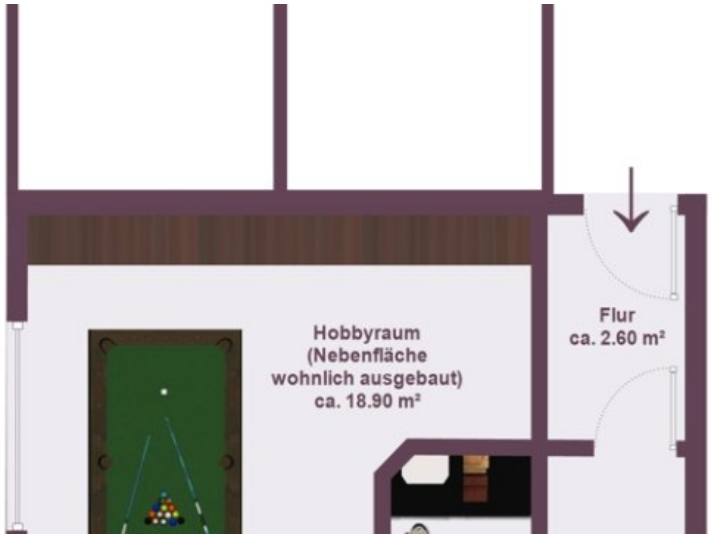
Grundriss 1.OG



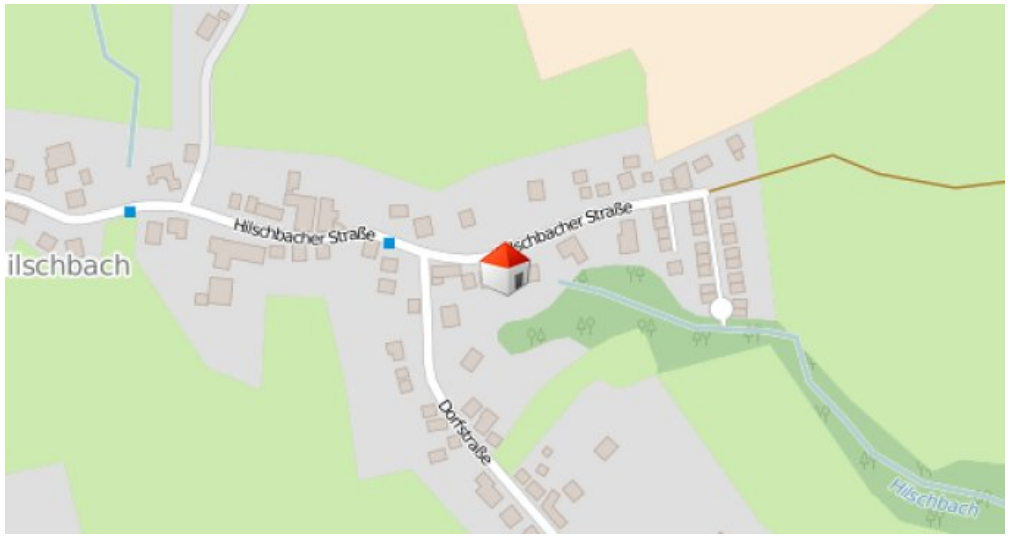
Grundriss 2.OG



Grundriss DG



Grundriss EG



Lageplan

https://tour.giraffe360.com/5693_dhh_riegelsberg

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

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