

Einfamilienhaus mit viel Platz für Neugestaltung

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	165.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

In sehr schöner, familienfreundlicher Wohnlage von Riegelsberg erwartet Sie ein Haus aus vergangenen Zeiten – ein Zuhause mit Charme und Potenzial für die Zukunft.

Das im Jahr 1926 erbaute Wohnhaus wurde im Jahr 1960 durch einen Anbau erweitert und bietet ca. 134 m² Wohnfläche auf einem ca. 565 m² großen Grundstück. Ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipiert, präsentiert sich die Immobilie heute ideal als klassisches Einfamilienhaus mit viel Platz für die ganze Familie.

Wer den Charme älterer Häuser liebt und Freude daran hat, einem Haus neues Leben einzuhauchen, findet hier eine wunderbare Gelegenheit. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig und wartet darauf, mit zeitgemäßen Ideen und persönlichem Stil wieder zu einem ganz besonderen Zuhause zu werden. Lediglich das Dach wurde bereits in den 1970er-Jahren erneuert. Die Elektroinstallation, Fenster, Heizung sowie die Bäder entsprechen dem altersbedingten Zustand und sollten im Rahmen einer umfassenden Sanierung modernisiert werden.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	141,35 m ²
Grundstücksfläche	594 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1926
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort



Erdgeschoss – ca. 91m² Wohnfläche (Wintergarten ca.10,71m² zu ¼ darin enthalten)
Das Erdgeschoss verfügt über ca. 91 m² Wohnfläche und empfängt seine Bewohner mit einem besonders schönen Eingangsbereich. Idyllische Weinreben am Hauseingang verleihen dem Zugang eine ganz eigene, charmante Atmosphäre und lassen bereits erahnen, dass dieses Haus seinen ganz persönlichen Charakter bewahrt hat.
Herzstück des Erdgeschosses ist das großzügige Wohnzimmer mit Kamin – ein Raum, der sich hervorragend als gemütlicher Mittelpunkt des Familienlebens gestalten lässt.
Direkt an die Küche grenzt das Esszimmer, wodurch kurze Wege und ein schöner gemeinsamer Essbereich entstehen.
Der zum Garten ausgerichtete Wintergarten erweitert den Wohnbereich und bietet einen schönen Blick in den Garten. Er ist anteilig mit ca. 2,67 m² in der Wohnfläche berücksichtigt.
Zwei weitere Zimmer stehen flexibel zur Verfügung und können ganz nach den individuellen Bedürfnissen genutzt werden – beispielsweise als Schlafzimmer und Gästezimmer.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Dachgeschoss – die gemütliche Schlafetage mit ca. 49 m² Wohnfläche

Über eine schöne Holzterasse gelangt man in das Dachgeschoss. Die vorhandenen Dachschrägen sowie die Holzdielen verleihen dieser Etage eine besonders gemütliche und wohnliche Atmosphäre.

Hier befindet sich die ideale Schlafetage für Kinder und Jugendliche mit insgesamt 4 Zimmern. Teilweise handelt es sich um Durchgangszimmer – eine Aufteilung, die insbesondere für Familien mit Kindern interessante Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ergänzt wird das Dachgeschoss durch ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne und WC.

Keller

Das Haus ist voll unterkellert und bietet damit reichlich zusätzliche Nutz- und Abstellfläche. Der Keller befindet sich in einem altersbedingten Zustand. Von hier aus gelangt man in den Garten.

Besonders praktisch: Eine Garage befindet sich direkt im Haus.

Garten

Der Garten präsentiert sich derzeit überwiegend als grüne Wiese und bietet damit eine schöne Grundlage für die individuelle Gestaltung.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-08-19
Endenergiebedarf	232.02
Baujahr lt. Energieausweis	1926
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	OEL



Lage

Willkommen im schönen Riegelsberg!

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Riegelsberg. Die Gemeinde bietet durch die Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken und mit ausgezeichneter Infrastruktur zahlreiche Vorteile, die den Alltag rundum angenehm machen.

In der direkten Umgebung der Immobilie sind Kindergarten sowie Grund- und Gemeinschaftsschule fußläufig 5- 10 Minuten entfernt. Gute Gymnasien gibt es im nahegelegenen Saarbrücken, Lebach und Völklingen.

Die Haltestelle der Saarbahn ist ebenfalls 5- 10 Minuten entfernt, mit sehr guten Anschlüssen nach Saarbrücken und Lebach. Wer auf den PKW verzichten möchte, kann sich mit der Saarbahn bequem sogar bis ins französische Saareguemines bringen lassen. Direkt an der Haltestelle gibt es ein Einkaufszentrum mit zwei Supermärkten und einem Drogeriemarkt. In einem Umkreis von 1 Kilometer um das Haus befinden sich kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen und Apotheken.



Das Freibad in Riegelsberg ist das einzige in der Umgebung und ist fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Darüber hinaus gibt es noch ein Hallen- Lehrschwimmbad. Die herrliche Natur erkundet man am besten auf dem Waldlehrpfad und den tollen Wanderwegen durch das Köllertal. Die kunterbunte Vereinslandschaft der Gemeinde bietet von unterschiedlichen Sportarten bis hin zu Musik und Kunst ein abwechslungsreiches Angebot für Klein und Groß..



Ausstattung

Ausstattung:

- Baujahr 1926- Anbau ca. 1966
- ca. 134 m² Wohnfläche
- ca. 565 m² Grundstück
- voll unterkellert
- Sanierungsbedürftig
- Dach in den 1970er-Jahren erneuert
- Heizung Öl 1997
- Erdgeschoss mit ca. 91 m² Wohnfläche
- großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, Esszimmer, Küche, Wintergarten, Schlafen und Gästezimmer
- Bad mit Tageslicht, Dusche, WC und Waschbecken
- Wintergarten
- Dachgeschoss ca. 49 m² Wohnfläche
- gemütliche Dachschrägen und Holzdielen
- insgesamt 4 Zimmer, teilweise Durchgangszimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschbecken
- Garten derzeit als Grünfläche/ Wiese angelegt.



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 und Essen EG



Schlafen EG



Gast EG



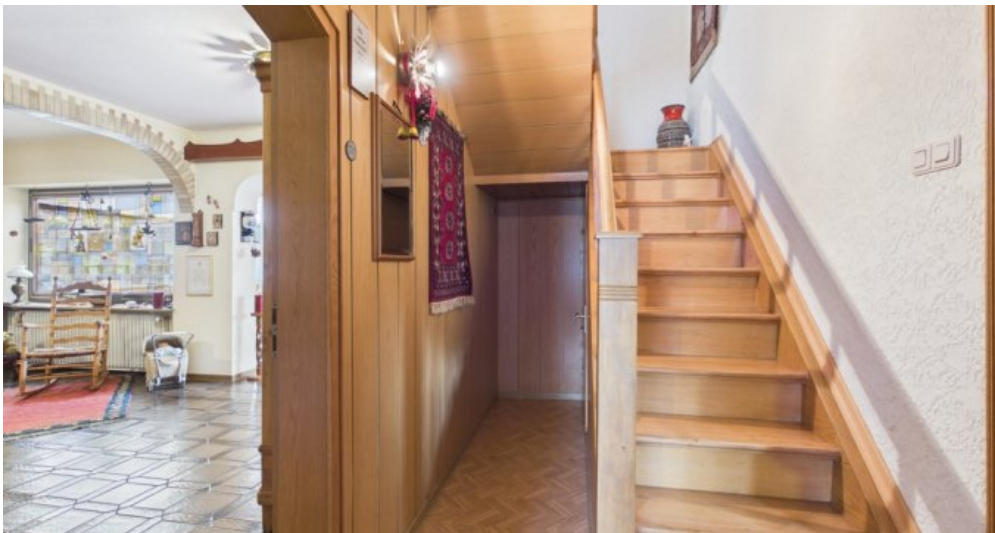
Wintergarten EG



Diele EG



Bad mit Dusche EG



Treppe zum DG



Kind 1 DG



Kind 2



Spielzimmer DG



Büro DG



Bad DG



Diele DG



Garten und Terrasse



Garten



Rücksansicht mit Terrasse



https://tour.giraffe360.com/5686_efh_riegelsberg

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale
E-Mail

06806/9163666
info@fks-immobilien.de