Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

# Einziehen und wohlfühlen – gepflegte Doppelhaushälfte

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufercourtage | 3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. |
| Kaufpreis | 258.000 € |



## Objektbeschreibung

Das ursprünglich im Jahr 1900 erbaute Wohnhaus befindet sich in Saarbrücken-Altenkessel auf einem ca. 682 m² großen Grundstück. Es ist einseitig angebaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 151,73 m² sowie zusätzliche Nutzfläche von ca. 72,11 m² im Kellergeschoss.
Über die Jahre hinweg wurde die Immobilie kontinuierlich instand gehalten und teilweise modernisiert. Die Neueindeckung des Daches erfolgte in den 1980er Jahren. Die Elektrik wurde nach 2023 im Dachgeschoss vollständig sowie im Erdgeschoss teilweise erneuert. Im diesem Zug wurde auch das Badezimmer im Dachgeschoss modernisiert und die Bodenbeläge erneuert. Die doppelt verglasten Fenster stammen aus den 1990er Jahren. Zwei Dachfenster wurden 2011 ausgetauscht. Die Gas-Brennwertheizung ist aus 2016.
Mit unserem 360° Rundgang https://tour.giraffe360.com/5670_efh_altenkessel ermöglichen wir Ihnen vorab die Immobilie zu erkunden.
Die einzelnen Räume haben wir teilweise virtuell für Sie möbliert, um Ihnen ein besseres Raumgefühl zu geben.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 151,73 m² |
| Nutzfläche | 72,11 m² |
| Grundstücksfläche | 682 m² |
| Anzahl Zimmer | 6 |
| Anzahl Schlafzimmer | 3 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Anzahl Terrassen | 1 |
| Baujahr | 1900 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |



89,08 m²)
Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die offene Gestaltung schafft ein modernes Wohngefühl und bietet gleichzeitig einen Rahmen für den täglichen Wohnalltag sowie für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden. Der Kamin sorgt hierbei für eine angenehme Atmosphäre.
Die Küche ist offen in den Wohn- und Essbereich integriert und ermöglicht kurze Wege innerhalb des Raumes sowie einen freien Blick in den Wohnbereich.
Ergänzt wird die Etage durch ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum eignet. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein Hauswirtschaftsraum runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.
Der Flur erschließt die einzelnen Räume der Etage.
Schlafetage – Dachgeschoss (ca. 62,65 m²)
Das Dachgeschoss bietet ideale Voraussetzungen für das Familienleben. Hier befinden sich zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide und eigenem Badezimmer.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| heizungsart | Zentralheizung |
| befeuerung | Gas |
| Unterkellert | Ja |



Das im Jahr 2011 modernisierte Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und fügt sich funktional in das Raumkonzept ein.
Kellergeschoss (ca. 72,11 m² Nutzfläche)
Das Kellergeschoss eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Hobbyraum stehen Ihnen ein Heizungsraum, eine Diele, ein Allzweckraum, mehrere Abstellflächen sowie ein weiterer Abstellraum zur Verfügung.
Das Kellergeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es verfügt über einen Hobbyraum, einen Heizungsraum, eine Diele, einen Allzweckraum sowie mehrere Abstellflächen.
Ergänzt wird die Ebene durch ein Badezimmer mit Dusche sowie einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Dadurch eignet sich der Bereich flexibel für Hobby, Lager, Freizeit oder auch eine ergänzende Nutzung zum Wohnbereich.
Garten und Terrasse
Die großzügige Terrasse in Süd-Südwest-Ausrichtung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ob sonnige Nachmittage, gemütliche Grillabende oder einfach nur der Blick ins Grüne – hier genießen Sie eine angenehme Ruhe sowie eine herrliche Aussicht.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Gültig bis | 2035-09-01 |
| Endenergiebedarf | 267.40 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1900 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Energieeffizenzklasse | H |
| Primärenergieträger | GAS |



## Lage

Altenkessel ist ein Stadtteil von Saarbrücken und ist aufgrund seiner guten Infrastruktur und der Nähe zu Saarbrücken eine gefragte Wohngemeinde. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße eines sehr gepflegten Wohngebietes.
Der Anschluss zur A620 und weiterführend an das überregionale Verkehrsnetz liegt in nur 2km Entfernung. Die Stadtmitte von Saarbrücken erreicht man bequem in ca. 10 Minuten. Die A1 mit der Anschlussstelle Riegelsberg ist nur 5km entfernt.
Der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut, mit einer direkten Verbindung nach Saarbrücken. Dies bietet u.a. auch Schülern die perfekte Anbindung zu weiterführenden Schulen und ist auch fußläufig bequem zu erreichen.
Altenkessel verfügt über eine Grundschule und Kindergärten. Zusätzlich bietet die Waldorfschule einen eigenen Kindergarten, Kinderstube und eine Schulform an, wo bis zum Abitur alle möglichen staatlichen Schulabschlüsse angeboten werden.
Die medizinische Grundversorgung durch Ärzte und Apotheken ist gewährleistet.



Discounter sind in ca. 3km Entfernung vorhanden.
Frei- und Hallenbad, Sportplatz, Sporthalle sowie das breite Angebot der ortsansässigen Vereine bieten eine große Auswahl an Freizeitaktivitäten..



## Ausstattung

Doppelhaushälfte Saarbrücken-Altenkessel | Baujahr ca. 1900 | Wohnfläche ca. 151,73 m² | Nutzfläche Kellergeschoss ca. 72,11 m² | Grundstück ca. 682 m² | Dach Neueindeckung ca. 1980er Jahre | Elektrik EG teilweise nach 2023 / DG vollständig nach 2023 erneuert | Bad DG 2023 erneuert | Bodenbeläge DG 2023 erneuert | Fenster doppelt verglast 1990er Jahre | 2 Dachfenster 2011 erneuert | Gasbrennwertheizung 2016
Erdgeschoss | Wohnfläche ca. 89,08 m²
Eingangsbereich | Flur | Badezimmer mit Badewanne | Hauswirtschaftsraum | Büro/Gästezimmer | Offener Wohn- und Essbereich mit Küche | Kamin | Parkettboden
Dachgeschoss | Wohnfläche ca. 62,65 m²
Zwei Kinderzimmer | Elternschlafzimmer mit Ankleide | Badezimmer mit Badewanne (modernisiert 2011)
Kellergeschoss | Nutzfläche ca. 72,11 m²
Hobbyraum | Heizungsraum | Diele | Allzweckraum | Abstellraum | Badezimmer mit Dusche | Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



## Sonstiges

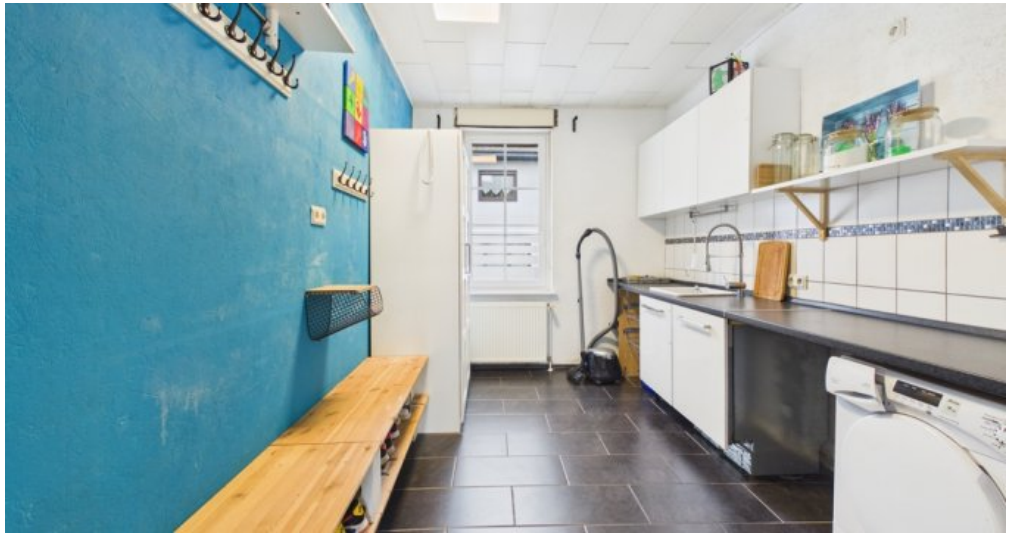
HINWEISE:
Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Wir bitten um Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer) vorab per E-Mail. Ihre Daten werden wir selbstverständlich streng vertraulich behandeln. Wir bitten um Verständnis, dass Termine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



Bad mit Badewanne EG



HWR EG



Flur EG



Schlafen mit Zugang zum Bad DG



Kind 1 DG



Kind 2 DG



Bad mit Badewanne



Ankleide



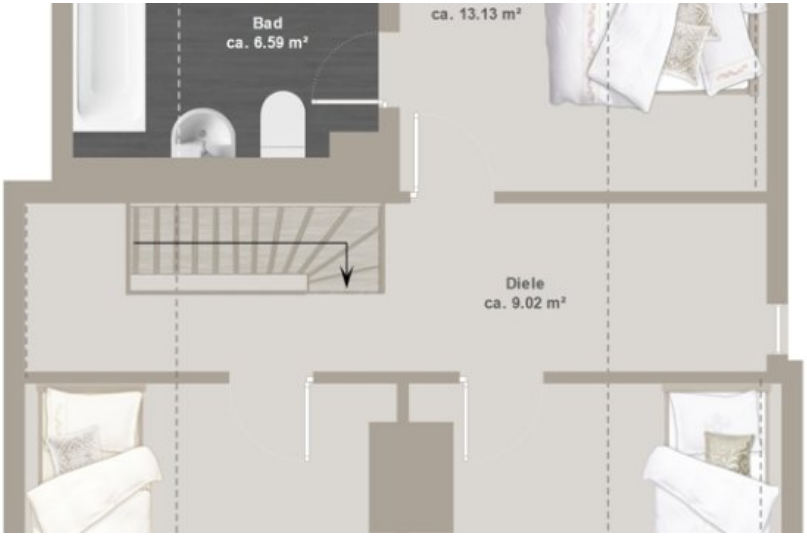
Ausblick von der Terrasse



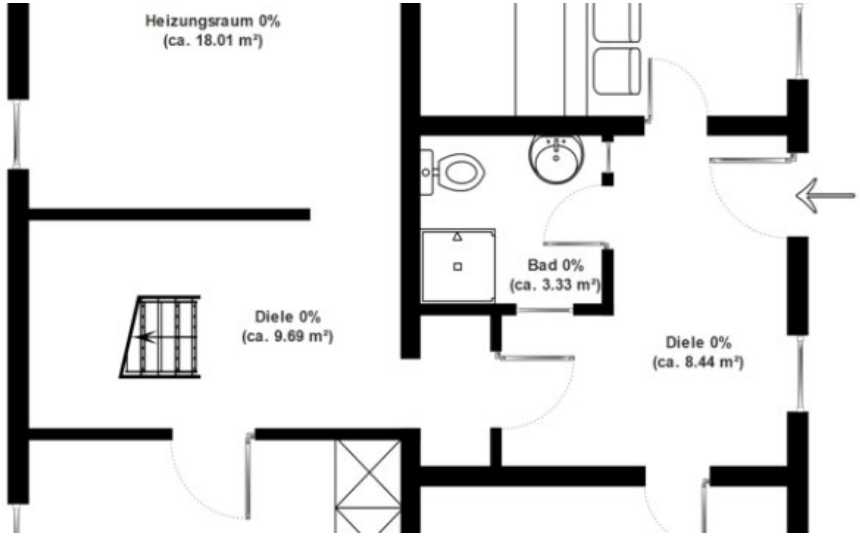
Blick in den Garten




Grundriss EG




Grundriss DG




Grundriss KG

https://tour.giraffe360.com/5670_efh_altenkessel

## Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

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