Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Großzügig wohnen und individuell gestalten – Ihr neues Zuhause in Heusweiler

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	328.000 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus aus dem Baujahr 1977 befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Heusweiler und bietet mit insgesamt ca. 205 m² Wohnfläche auf zwei Wohnebenen viel Raum für alle, die großzügiges Wohnen zu schätzen wissen. Das ca. 767 m² große Grundstück ist größtenteils als Rasenfläche angelegt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltung. Ein schöner Vorgarten bildet den einladenden Eingangsbereich des Hauses.
Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und bietet damit gleichzeitig die Möglichkeit, sie ganz nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten. Die Elektroinstallation, Fenster, das Dach sowie die Bäder stammen noch aus dem Baujahr.
Im Erdgeschoss mit ca. 113 m² Wohnfläche erwartet Sie eine großzügige Wohndiele, die dem Haus bereits beim Betreten ein angenehmes Raumgefühl verleiht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	205,91 m²
Nutzfläche	44,25 m²
Grundstücksfläche	767 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1977
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort



Das Esszimmer ist offen mit dem Wohnzimmer verbunden und schafft so einen schönen, großzügigen Lebensbereich. Vom Wohnzimmer aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse in attraktiver Südwest-Ausrichtung, die sich hervorragend für gemütliche Stunden im Freien und gesellige Abende eignet.
An das Esszimmer schließt sich die Küche an. Ein weiteres Zimmer bietet sich ideal als Arbeitszimmer, Büro oder Gästezimmer an. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot dieser Etage.
Ein besonderes Plus ist die direkte Verbindung der Wohndiele zur Doppelgarage, in der zwei Pkw bequem Platz finden. Zusätzlich befindet sich angrenzend eine Werkstatt, die insbesondere für Hobbyhandwerker oder als zusätzlicher Arbeits- und Stauraum interessant ist.
Über eine charaktervolle Holzwendeltreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss mit ca. 92 m² Wohnfläche. Hier befindet sich die private Schlafetage mit einem großzügigen Schlafzimmer, das über eine Loggia verfügt und einen schönen Blick über Heusweiler eröffnet.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Etagenheizung
befeuerung	Elektro
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Südwest
Unterkellert	Nein
Gäste-WC	Ja



Ergänzt wird die Etage durch ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine großzügige Diele. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum bietet ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Darüber hinaus steht ein weiterer, wohnlich ausgebauter Raum zur Verfügung, der beispielsweise als Spielzimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsbereich genutzt werden kann. Dieser Raum ist nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche.
Die großzügige Terrasse und die Loggia tragen zusätzlich zur hohen Aufenthaltsqualität der Immobilie bei. Beide Flächen sind jeweils zu einem Viertel in die Wohnflächenberechnung eingeflossen.
Der überwiegende Teil des Gartens ist großzügig als Rasenfläche angelegt und eröffnet damit zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Spielfläche für Kinder, zum Entspannen und Sonnen, für gesellige Stunden mit Familie und Freunden oder zur individuellen Gestaltung als persönlicher Gartenbereich.
Virtueller Rundgang & visuelle Wohnideen:
Damit Sie sich bereits vor einer persönlichen Besichtigung einen umfassenden Eindruck von der Immobilie verschaffen können, steht Ihnen ein 360°-Rundgang zur Verfügung.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-10-10
Endenergiebedarf	158.00
Baujahr lt. Energieausweis	1977
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	ELEKTRO



Sie sollen Ihnen dabei helfen, das Potenzial der Immobilie und die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten besser zu visualisieren.



Lage

Die Gemeinde Heusweiler mit ca. 18.000 Einwohnern gehört zum Stadtverband Saarbrücken und hat sich in den letzten Jahren zu einer der beliebtesten Wohngemeinden im Saarland entwickelt.
Die verkehrsgünstige Lage zu den Autobahnanschlüssen A1 und A8 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten. Die Saarbahnverbindung von Saarbrücken bis nach Lebach bildet zusammen mit dem zentral gelegenen Busbahnhof einen Verkehrsknotenpunkt, der auch Kaufkraft in die Gemeinde bringt. Das hat Heusweiler als Nahversorgungszentrum gestärkt. Sowohl im öffentlichen, wie auch in der gewerblichen Dienstleistung verfügt Heusweiler über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Vollsortimenter, Discounter, Baumarkt, Drogeriemarkt uvm. sind in ausreichender Zahl vorhanden.
Die medizinische Versorgung ist bestens gewährleistet. Neben Apotheken und Ärzten ist die wohnortnahe Versorgung mit den Krankenhäusern am Rastpfuhl oder in Püttlingen gewährleistet.



Den Bereich Erwachsenenbildung deckt die Volkshochschule mit einem umfangreichen Programm ab.
Keine Kompromisse gibt es auch in Sachen Freizeit. Egal ob Jung oder Alt, Wander- oder Fahrradfreund, ob Sport- oder Kultur interessiert, Heusweiler bietet ein umfangreiches und breit gefächertes Vereins- und Freizeitangebot..



Ausstattung

Ausstattung & Highlights
-Baujahr 1977
-ca. 205 m² Wohnfläche auf zwei Wohnebenen
-Erdgeschoss ca. 113 m² Wohnfläche
-Dachgeschoss ca. 92 m² Wohnfläche
-ca. 767 m² großes Grundstück
-Terrasse ca. 28,75m² mit 7,18m² in der Wohnfläche enthalten
-Loggia ca. 15,39m² mit 3,84m² in der Wohnfläche enthalten
Erdgeschoss
-Großzügige Wohndiele
-Großzügiger Wohn- und Essbereich
-Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
-Terrasse in attraktiver Südwest-Ausrichtung
-Küche mit direktem Anschluss an den Essbereich
-Zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss, ideal als Arbeits- oder Gästezimmer
-Gäste-WC
-Große Doppelgarage für 2 Pkw
-Angeschlossene Werkstatt
Dachgeschoss
-Charaktervolle Holzwendeltreppe
-Schlafzimmer mit Loggia

-Kinderzimmer
-Badezimmer mit Badewanne und Dusche
-Großzügige Diele
-Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
-wohnlich ausgebauter Raum, ideal als Hobby-, Spiel- oder Freizeitraum
-360°-Rundgang zur virtuellen Besichtigung
-Virtuell möblierte Bilder zur Veranschaulichung der Gestaltungsmöglichkeiten.



Sonstiges

.



virtuelle Möblierung Essen



Küche



virtuelle Möblierung Küche



Arbeiten



virtuelle Möblierung Arbeiten



Gäste WC



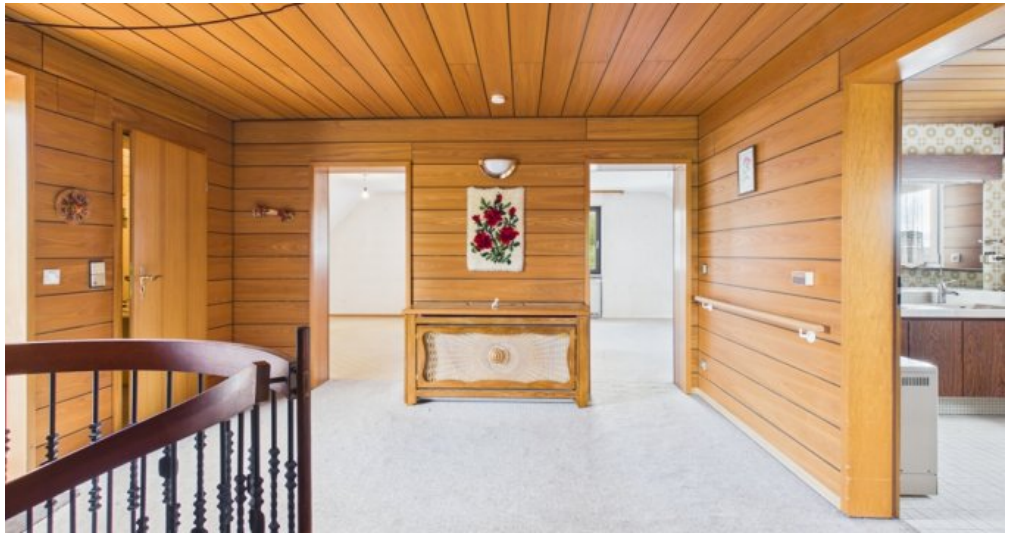
virtuelle Neugestaltung Gäste WC



Entspannen auf der Terrasse



Flur im Eingangsbereich



Diele DG



virtuelle Möblierung Diele



Schlafen



vituelle Möblierung Schlafen



Kind



virtuelle Möblierung Kind



Hauswirtschaftsraum



virtuelle Möblierung Hauswirtschaftsraum



Bad



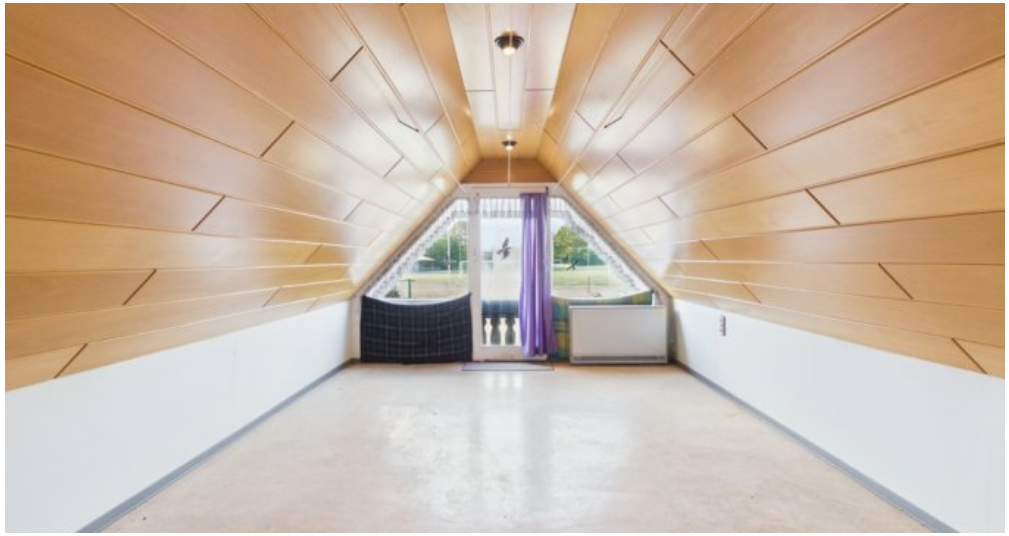
virtuelle Neugestaltung Bad



Bad mit Dusche und Badewanne



Loggia mit Blick über Heusweiler



Spielzimmer - Hobby



virtuelle Möblierung Spielzimmer Hobby



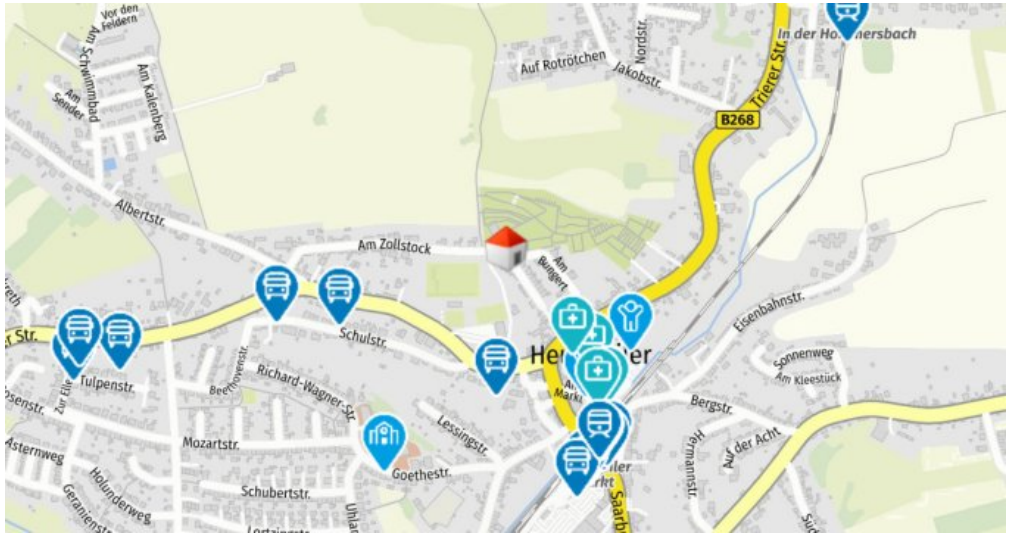
Garten



Rückansicht und Garten



Terrasse und Garten



Geolyzer Kartenausschnitt

https://tour.giraffe360.com/5704_efh_heusweiler

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

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