

Ein- bis Zweifamilienhaus mit großem Grundstück, zwei Balkonen und Ausbaupotenzial in Gersheim!

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	239.000 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Ca. 203,36 m² Wohnfläche mit großzügiger Raumaufteilung
- Flexible Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus
- Ca. 750 m² Grundstück mit großem Garten
- Zwei Balkone mit schönem Blick ins grüne Umfeld
- Zwei Garagen sowie zusätzliche Keller- und Nebenflächen
- Wohnbereich EG mit Holzofen für eine gemütliche Atmosphäre
- Großzügiger Dachboden mit weiterem Ausbaupotenzial

Sie suchen ein großzügiges Zuhause, das viel Platz für die Familie und gleichzeitig unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bietet? Dieses einseitig angebaute Ein- bis Zweifamilienhaus überzeugt mit ca. 203,36 m² Wohnfläche, einem ca. 750 m² großen Grundstück und einer vielseitigen Raumaufteilung über mehrere Ebenen.

Durch die vorhandenen Wohn- und Schlafräume sowie Küchen und Bäder auf mehreren Etagen eignet sich die Immobilie sowohl für die klassische Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus als auch für das Mehrgenerationenwohnen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	203,36 m²
Nutzfläche	247,30 m²
Grundstücksfläche	750 m²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	65,16 m²
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1928
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	1993



Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohnbereich, ein separates Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Ein Holzofen im Wohnbereich schafft insbesondere in der kühleren Jahreszeit eine angenehme Atmosphäre. Von dieser Ebene besteht außerdem Zugang zu einem der beiden Balkone.

Im Obergeschoss stehen weitere großzügige Wohn- und Schlafräume zur Verfügung. Neben Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer und Büro befinden sich hier eine zusätzliche Küche und ein Badezimmer. Ein weiterer Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen schönen Blick in die grüne Umgebung.

Die einzelnen Räume gliedern sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich / Diele
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer
- Flur
- Balkon

Obergeschoss:

- Diele / Flur
- Wohnzimmer
- Küche
- Esszimmer

- Schlafzimmer
- Büro
- Weiteres Zimmer
- Badezimmer
- Balkon

Ein besonderes Potenzial bietet der großzügige Dachboden.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Auch im Untergeschoss stehen mehrere Keller- und Nebenräume zur Verfügung. Diese bieten praktische Flächen für Vorräte, Hauswirtschaft, Hobby und Abstellmöglichkeiten. Zwei Garagen ergänzen das Platzangebot und sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Ein weiterer Schwerpunkt der Immobilie liegt auf dem Außenbereich. Das ca. 750 m² große Grundstück bietet einen großzügigen und grünen Garten mit viel Platz zur individuellen Gestaltung. Eine überdachte Sitzmöglichkeit schafft einen geschützten Bereich im Freien. Ergänzt wird der Garten durch ein Gewächshaus und einen separaten Schuppen – interessante Voraussetzungen für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder alle, die gerne Zeit im Freien verbringen.

Technisch und im Innenausbau wurde die Immobilie insbesondere Anfang der 1980er-Jahre umfassend geprägt. Die Elektrik einschließlich der Leitungen stammt überwiegend aus ca. 1983; laut Kennzeichnung im Sicherungskasten wurden um 1989 weitere Arbeiten durchgeführt.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	22.06.2036
Endenergiebedarf	374
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	23.06.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



Insgesamt bietet die Immobilie eine interessante Kombination aus großzügiger Wohnfläche, weitläufigem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten beziehungsweise Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten, eröffnet das Haus zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.



Lage

Die Immobilie befindet sich in Gersheim im Saarpfalz-Kreis, eingebettet in die abwechslungsreiche Landschaft des UNESCO-Biosphärenreservats Bliesgau. Die Gemeinde verbindet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit einer guten Grundversorgung und der Nähe zu Städten wie Blieskastel, Homburg, Zweibrücken und Saarbrücken. Für den täglichen Bedarf stehen in Gersheim Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedene Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Auch die medizinische Versorgung ist vor Ort vorhanden. Ergänzende Einkaufs-, Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten bieten insbesondere die nahegelegenen Städte Blieskastel, Homburg und Zweibrücken. Die regionale Verkehrsanbindung erfolgt über die umliegenden Land- und Bundesstraßen. Blieskastel liegt rund 15 km entfernt, Homburg und Zweibrücken sind in etwa 25 km erreichbar. Auch Saarbrücken ist mit dem Pkw in ca. 30 Minuten gut erreichbar. Über die umliegenden Anschlüsse besteht zudem Zugang zu den Autobahnen A6 und A8.



Ein weiterer Vorteil der Lage ist die Nähe zu Frankreich. Die französische Grenze befindet sich nur ca. 3 km entfernt, die Stadt Sarreguemines ist mit dem Pkw in etwa 20 Minuten erreichbar.

Auch für Familien bietet Gersheim gute Voraussetzungen. Innerhalb der Gemeinde bestehen verschiedene Betreuungs- und Schulangebote, darunter Grundschulen sowie die Gemeinschaftsschule Gersheim. Damit sind wichtige Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im näheren Umfeld vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. Gersheim liegt mitten im Biosphärenreservat Bliesgau mit ausgedehnten Wiesen, Wäldern und zahlreichen Wander- und Radwegen. Das bekannte Orchideengebiet befindet sich nur ca. 15 Gehminuten von der Immobilie entfernt und unterstreicht den besonderen naturnahen Charakter der Lage.

Gersheim verbindet damit naturnahes und ruhiges Wohnen mit einer guten Grundversorgung, kurzen Wegen in die umliegenden Städte und der unmittelbaren Nähe zu Frankreich – eine attraktive Wohnlage für Familien, Paare und alle, die ein grünes Wohnumfeld schätzen.



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: 1983 inkl. Leitungen (1989 laut Stempel im Kasten – eventuell etwas nachgerüstet)

Heizung: Öl-Heizung aus 1991

Fenster: Doppeltverglaste Kunststofffenster aus 1983, manuelle Rollläden

Bäder: EG: 90er Jahre, OG: wurde 2020 behindertengerecht umgebaut

Dach: 1983 nicht gedämmt

Wasserleitungen: 1983 / 90er Jahre

Innenausbau: Größtenteils mit der Sanierung 1983

Sonstiges: Verputzt ca. 1992/1993. Es stehen mehrere Vorrichtungen zum Sammeln und Bewässern mit Regenwasser zur Verfügung. In beiden Garagen befinden sich Starkstromanschlüsse.



Sonstiges



EG Bad



EG Balkon



OG Diele



OG Flur



OG Flur



OG Balkon



OG Aussicht Balkon



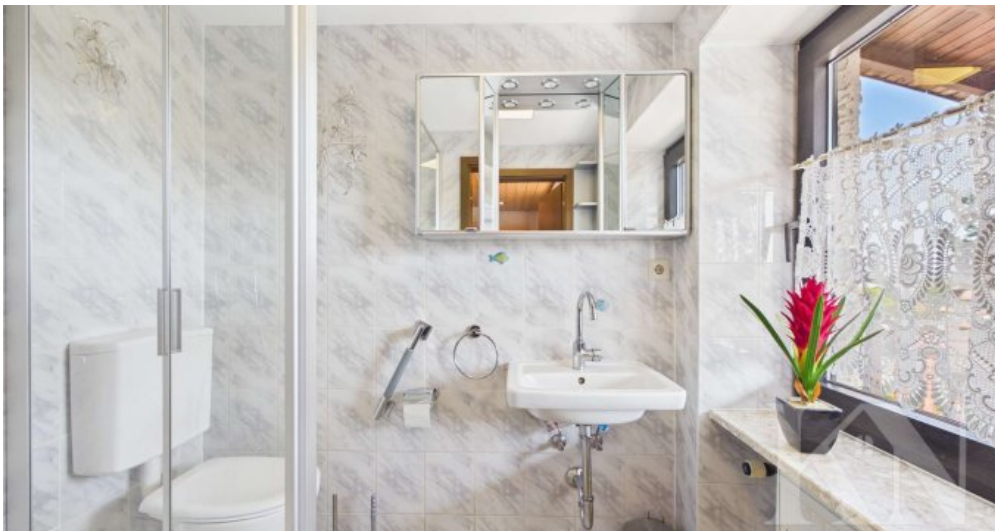
OG Esszimmer



OG Küche



OG Schlafzimmer



OG Bad



OG Büro



OG Zimmer



Terrasse + Garten



Garten



Garten



Garten



Garten



Rückansicht + Garten



Seitenansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

Martina.Rathje@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>