

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, 1.018 m² Grundstück und Weitblick in Riegelsberg!

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	449.000 €
Garagen	3



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und ca. 285,12 m² Wohnfläche
- Großzügige Einliegerwohnung mit ca. 112 m² – ideal für Vermietung oder Mehrgenerationenwohnen
- Ca. 1.018 m² Grundstück mit Garten und vielseitigen Außenbereichen
- Zwei großzügige Balkone mit weitem Blick über Riegelsberg
- Garage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze
- Ruhige Wohnlage am Ende einer Sackgasse
- Modernisierte Öl-Heizung aus 12/2023 sowie drei erneuerte Badezimmer

Sie suchen ein außergewöhnlich großzügiges Zuhause, das Familienleben und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten miteinander verbindet? Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Riegelsberg bietet auf ca. 285,12 m² Wohnfläche viel Raum für unterschiedliche Lebensmodelle – vom klassischen Familienwohnen über mehrere Generationen bis hin zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das im Jahr 1979 errichtete Wohnhaus steht auf einem ca.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	285,12 m ²
Grundstücksfläche	1.018 m ²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Badezimmer	3
Größe Balkon/Terrasse	35,95 m ²
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1979
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2025
Verfügbar ab	sofort



018 m² großen Grundstück und liegt am Ende einer Sackgasse. Besonders interessant ist die klare Aufteilung in einen großzügigen Hauptwohnbereich im Obergeschoss und eine weitläufige Einliegerwohnung auf der unteren Ebene. Beide Bereiche verfügen über eigene Küchen, Bäder sowie mehrere Wohn- und Schlafräume und ermöglichen dadurch ein hohes Maß an Flexibilität. Die Einliegerwohnung umfasst ca. 112,19 m² Wohnfläche und ist deutlich großzügiger als eine klassische Einliegerwohnung. Neben einem Wohnzimmer mit ca. 21,33 m² stehen ein Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, eine großzügige Küche sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Der weitläufige Eingangs- und Dielenbereich ergänzt die Etage. Damit eignet sich dieser Bereich beispielsweise für erwachsene Kinder, Eltern, Gäste oder eine separate Vermietung. Der Hauptwohnbereich im Obergeschoss bietet ca. 172,93 m² Wohnfläche. Mittelpunkt ist das ca. 43,39 m² große Wohnzimmer, das viel Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte bietet.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
befeuern	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Zwei großzügige Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie zwei Badezimmer schaffen komfortable Voraussetzungen für Familien mit größerem Platzbedarf. Ein besonderes Highlight sind die beiden Balkone. Der größere Balkon verfügt über eine Fläche von ca. 20,80 m², ein weiterer über ca. 15,15 m². Die erhöht gelegenen Außenbereiche bieten einen schönen, weiten Blick über das grüne Umfeld und erweitern den Wohnraum insbesondere in den wärmeren Monaten.

Die Wohnfläche gliedert sich wie folgt:

Einliegerwohnung / untere Wohnebene – ca. 112,19 m²:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Küche
- Badezimmer
- Eingangsbereich / Diele
- Abstellraum

Hauptwohnbereich / Erdgeschoss – ca. 172,93 m²:

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Weiteres Zimmer

- Badezimmer 1
- Badezimmer 2
- Eingangsbereich / Diele
- Flur
- Zwei Balkone

Neben der Wohnfläche stehen laut Flächenaufstellung ca. 79,62 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	15.07.2031
Endenergiebedarf	122.74
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	15.07.2021
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Öl



Eine großzügige Garage mit ca. 33,13 m² sowie zwei Außenstellplätze schaffen komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Grundstück.

Auch technisch wurden in den vergangenen Jahren wichtige Maßnahmen durchgeführt. Die Ölheizung von Wolf wurde im Dezember 2023 modernisiert. Der vorhandene Warmwasser-Pufferspeicher ist als Solarspeicher ausgeführt und kann neben der Heizung künftig auch über eine Solaranlage erwärmt werden.

Die beiden Badezimmer im Hauptwohnbereich wurden im Jahr 2021 saniert, das Badezimmer der Einliegerwohnung folgte 2022. Im Zuge dieser Arbeiten wurden die Wasserleitungen teilweise erneuert, insbesondere in den sanierten Bädern sowie im Hausanschluss- bzw. Heizungsraum. Separate Stromzähler bestehen seit ca. 2019; Teile der übrigen Elektroinstallation stammen noch aus dem Baujahr beziehungsweise aus den 1980er-Jahren.

An der Rück- und Giebelseite des Hauses ist bereits teilweise eine Wärmedämmung vorhanden. Das großzügige Grundstück mit Garten ergänzt das Raumangebot im Freien.



Insgesamt verbindet die Immobilie großzügiges Wohnen mit einer ungewöhnlich vielseitigen Aufteilung. Ob als großes Familienhaus, für mehrere Generationen oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – die separate Einliegerwohnung, die umfangreichen Wohnflächen und das mehr als 1.000 m² große Grundstück eröffnen zahlreiche Möglichkeiten.



Lage

Die Immobilie befindet sich in Riegelsberg, einer beliebten Gemeinde im Regionalverband Saarbrücken. Die Wohnlage verbindet ein angenehmes, gewachsenes Umfeld mit einer guten Infrastruktur, kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken. Für den täglichen Bedarf stehen in Riegelsberg verschiedene Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie weitere Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Auch die nahegelegenen Städte Saarbrücken, Püttlingen und Völklingen ergänzen das Angebot und sind gut erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist insbesondere für Berufspendler attraktiv. Über die A1 besteht eine direkte Verbindung nach Saarbrücken; laut Gemeinde ist die Landeshauptstadt mit dem Pkw in kurzer Zeit erreichbar. Über das Autobahnkreuz Saarbrücken besteht zudem Anschluss an die A8. Besonders komfortabel ist außerdem die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die Saarbahn-Linie S1 führt direkt durch Riegelsberg und verbindet die Gemeinde unter anderem mit Saarbrücken, Heusweiler und Lebach.



Auch für Familien bietet Riegelsberg gute Voraussetzungen. Innerhalb der Gemeinde befinden sich mehrere Kindertagesstätten sowie drei Grundschulen und eine Gemeinschaftsschule. Darüber hinaus bestehen verschiedene Betreuungsangebote, unter anderem im Rahmen der freiwilligen Ganztagschule. Gleichzeitig zeichnet sich Riegelsberg durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Zahlreiche Wald- und Grünflächen, Wanderwege sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen bieten vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Zu den Angeboten zählen unter anderem das Freibad, Sportstätten sowie verschiedene Wanderwege wie der Frohn-Wald-Weg. Riegelsberg verbindet damit eine gute Infrastruktur, eine sehr gute Anbindung an Saarbrücken und ein naturnahes Wohnumfeld – eine attraktive Kombination für Familien, Paare und Berufspendler..



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: Zählerschrank 1978, Leitungen in den Wänden aus dem Baujahr bzw 80er Jahre, getrennte Stromzähler ca. 2019

Heizung: 12/2023 modernisierte Öl-Heizung Wolf, Warmwasser-Pufferspeicher bietet eine Möglichkeit Anbindung an evtl. zukünftige Solaranlage

Fenster: Alufenster Doppeltverglast mit manuellen Rollläden von 1980

Bäder: Die beiden oberen Bäder wurden 2021 saniert, Bad im UG wurde 2022 erneuert

Dach: Dach aus Baujahr, Dachboden sowie Dachschrägen waren nicht gedämmt, Dach ausbaubar

Wasserleitungen: Wasserleitungen wurden teilweise erneuert. Erneuerung im Hausanschlussraum/Heizraum sowie in den sanierten Bädern.

Wärmedämmung: Rückseite und Giebelseite kleine Dämmung verfügbar.



Sonstiges



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Bad 2



Bad 2



Küche



Küche



Küche



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Zimmer



Zimmer



Eingang ELW



Eingangsbereich / Diele ELW



Eingangsbereich / Diele ELW



Küche ELW



Küche ELW



Bad ELW



Bad ELW



Zimmer 1 + 2 ELW



Schlafzimmer ELW



Schlafzimmer ELW



Garten



Garageneinfahrt / Zugang zur ELW



Rückansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

chiara.furnari@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>