Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Doppelhaushälfte mit Gestaltungsspielraum in begehrter Lage - Am Rastpfuhl

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	218.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Im beliebten Saarbrücker Stadtteil Am Rastpfuhl befindet sich diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1955, deren Wohnfläche 1971 durch einen Anbau erweitert wurde. Die ruhige Wohnlage, die gute Infrastruktur und das nach Süden ausgerichtete Grundstück mit ca. 474 m² machen diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für alle, die ein Haus mit Charakter suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.
Auf insgesamt ca. 137 m² Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss, bietet das Haus eine vielseitige Raumaufteilung. Ergänzend stehen im Untergeschoss ca. 32 m² wohnlich ausgebaute Fläche zur Verfügung, die nicht zur Wohnfläche zählen. Das Kellergeschoss umfasst weitere ca. 63 m² Nutzfläche.
Das Haus wurde bislang als Generationenhaus genutzt und bietet damit verschiedene Möglichkeiten für das Zusammenleben mehrerer Generationen, für Familien mit älteren Kindern oder für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte.
Das Erdgeschoss – großzügiges Wohnen mit Zugang ins Freie
Das Erdgeschoss verfügt über ca.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	137,04 m²
Nutzfläche	32,05 m²
Grundstücksfläche	474 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Kellerfläche	63,96 m²
Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1955
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	sofort



Mittelpunkt dieser Etage ist das großzügige Wohnzimmer mit großer Fensterfront, die für angenehme Lichtverhältnisse sorgt, und direktem Zugang zur Terrasse. Die angrenzende Küche ergänzt den Wohnbereich auf praktische Weise.
Ein separates Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und einer Treppe hinunter in den Garten bietet einen weiteren Platz für gemeinsame Stunden. Ein Schlafzimmer, ein WC sowie die Diele vervollständigen das Raumangebot dieser Etage.
Das Dachgeschoss – gemütlicher Wohnbereich unter den Dachschrägen
Über eine Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoss mit ca. 50 m² Wohnfläche. Die vorhandenen Dachgauben verleihen den Räumen einen gemütlichen Charakter. Hier befinden sich ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Wohnküche sowie ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken.
Zusätzlicher Raum im Untergeschoss
Eine weitere Besonderheit ist die wohnlich ausgebaute Fläche im Untergeschoss mit ca. 32 m². Sie umfasst einen Raum, der Wohnen, Essen und Schlafen miteinander verbindet, eine kleine Küche sowie ein kleines Bad.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Die Fläche ist nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten.
Kellergeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Neben einer Waschküche und weiteren Kellerräumen befindet sich hier ein Partyraum mit direktem Ausgang zum Garten, der sich ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden eignet.
Südgarten, Terrasse und Stellplätze
Ein besonderes Plus ist der nach Süden ausgerichtete Garten. Hier lässt sich die Sonne genießen und mit etwas Gestaltung ein persönlicher Rückzugsort im Grünen schaffen. Ob als pflegeleichter Garten, Spielbereich für Kinder oder als Ort für gemütliche Stunden im Freien – das Grundstück bietet Raum für eigene Ideen.
Eine Garage sowie ein Stellplatz direkt davor runden das Angebot ab.
Im Laufe der vergangenen Jahre wurden bereits einzelne wichtige Maßnahmen durchgeführt. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2023, und die Fenster wurden teilweise zwischen 2016 und 2025 erneuert.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-10-11
Endenergiebedarf	395.30
Baujahr lt. Energieausweis	1955
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Primärenergieträger	GAS



Gleichzeitig befindet sich die Immobilie insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere Dach und Keller entsprechen einem altersbedingten Zustand. Käufer sollten daher weitere Investitionen und eine individuelle Modernisierung einplanen.
Gerade darin liegt die Chance, das Haus Schritt für Schritt an die eigenen Vorstellungen und heutigen Wohnbedürfnisse anzupassen und die vorhandenen Möglichkeiten neu zu nutzen.
Entdecken Sie die Immobilie vorab bei einem virtuellen 360°-Rundgang. Die Räume wurden für eine bessere Vorstellung der Einrichtungsmöglichkeiten virtuell möbliert.

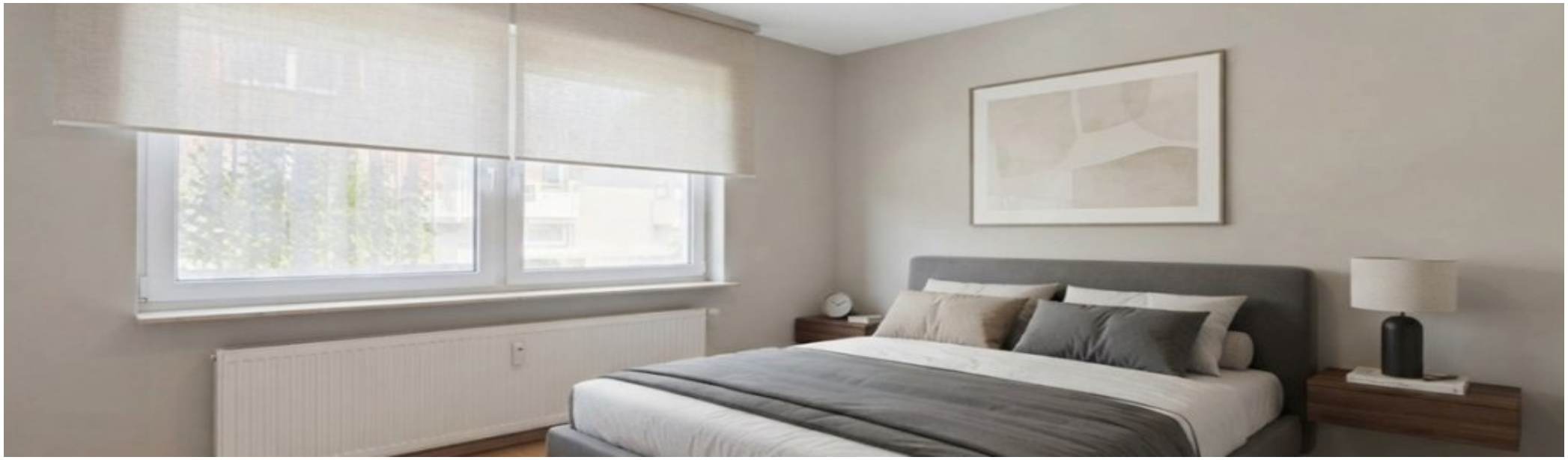


Lage

Saarbrücken ist klein genug um zufällig Freunde zu treffen und groß genug um Anonymität zu wahren.
Genau dieses Lebensgefühl vermittelt der Stadtteil Rastpfuhl. Nah genug um abends in der City von Saarbrücken das Stadtleben zu genießen und weit genug entfernt, um den Trubel der Stadt hinter sich zu lassen.
Rund 5.000 Einwohner leben im Stadtteil Rastpfuhl. Aufgrund der perfekten Infrastruktur hat er sich in den letzten Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen von Saarbrücken entwickelt. Die Infrastruktur ist auf die Belange von Familien abgestimmt. Kindergarten, Grund- und Ganztagsschulen sind fußläufig zu erreichen. Die Haltestellen der Saarbahn liegen in nur 300 m Entfernung. Somit ist Anbindung zur Innenstadt optimal gewährleistet.
Mit der Eröffnung des Rastpfuhl Carrés hat sich die vorhandene Infrastruktur deutlich verbessert. Lebensmittelgeschäfte, Cafés, Restaurant, Apotheken und die Sparkasse sind dort ansässig.
Für die medizinische Versorgung steht die Caritas Klinik in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.



Sie erreichen die Autobahn in 2 Minuten Fahrzeit. In die City von Saarbrücken sind es 10 Minuten und mit der Saarbahn geht es noch schneller.
Der hohe Freizeitwert des nahe gelegenen Saarkohlewaldes wird Sie begeistern. Hier finden Sie Entspannung in der Natur, ob beim Wandern, Joggen oder beim Fahrradfahren. Ortsansässige Vereine runden das Freizeitprogramm ab..



Ausstattung

Ausstattung im Überblick
-Doppelhaushälfte, Baujahr 1955
-Wohnflächenerweiterung durch Anbau im Jahr 1971
-Ca. 137 m² Wohnfläche auf zwei Etagen- Terrasse von ca. 11,40m² zu ¼ mit 2,85m² enthalten
-Ca. 32 m² wohnlich ausgebaute Zusatzfläche im Untergeschoss (nicht in der Wohnfläche enthalten)
-Ca. 63 m² Kellergeschoss
-Grundstück mit ca. 474 m² in Südausrichtung
-Gasheizung aus dem Jahr 2023
-Teilweise erneuerte Fenster (2016–2025)
-Elektroinstallation teilweise erneuert
-Großzügiges Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Terrassenzugang
-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Treppe in den Garten
-Küche im Erdgeschoss
-Schlafzimmer und separates WC im Erdgeschoss
-Dachgeschoss mit gemütlichen Räumen und Dachgauben
-Wohnküche im Dachgeschoss
-Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken
-Zusätzliche wohnlich ausgebaute Einheit im Untergeschoss mit Raum zum Wohnen, Essen und Schlafen, kleiner Küche und kleinem Bad
-Sonniger Südgarten mit Gestaltungsmöglichkeiten
-Terrasse mit Treppe in den Garten
-Garage mit zusätzlichem Stellplatz davor

-Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, insbesondere im Bereich Dach und Keller
-Virtueller 360°-Rundgang verfügbar
-Räume im Exposé virtuell möbliert.



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.



virtuelle Möblierung Küche EG



WC EG



virtuelle Möblierung WC EG



Diele EG



virtuelle Möblierung Diele EG



Wohnen DG



virtuelle Möblierung Wohnen DG



Schlafen DG



virtuelle Möblierung Schlafen DG



Küche DG



virtuelle Möblierung Küche DG



Bad DG



virtuelle Möblierung Bad



Diele DG



wohnlich ausgebaut Wohnen Schlafen UG



wohnlich ausgebaute Küche UG



wohnlich ausgebaut Bad UG



Treppe zur Terrasse



Garten



Rückansicht mit Garten

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



https://tour.giraffe360.com/5695_efh_trittenheimerweg

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

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