Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Freistehendes Zweifamilienhaus mit 2 Garagen, Garten und Ausbaupotenzial in Bischmisheim!

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	285.000 €
Freiplätze	8



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
- Freistehendes Zweifamilienhaus mit ca. 220,47 m² Wohnfläche
- Ca. 810 m² Grundstück mit Garten, Terrasse und Balkon
- Großzügige Raumaufteilung mit ca. 51 m² Wohn-/Essbereich im Obergeschoss
- Flexible Nutzung für Familie, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder Vermietung
- Zwei Garagen und bis zu sechs Außenstellplätze
- Ca. 55,85 m² große Dachterrassenfläche mit weiterem Gestaltungspotenzial
- Teilweise modernisierte Ausstattung, unter anderem Fenster und Bäder

Sie suchen ein großzügiges Zuhause mit viel Platz, flexibler Aufteilung und unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten? Dieses freistehende Zweifamilienhaus bietet mit ca. 220,47 m² Wohnfläche, einem ca. 810 m² großen Grundstück und zwei großzügig aufgeteilten Wohnebenen interessante Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.
Das ursprünglich ca. 1954 errichtete Architektenhaus wurde im Jahr 1972 durch einen Anbau erweitert.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	220,47 m²
Grundstücksfläche	810 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	56,01 m²
Stellplätze	8
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1954
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2025



Beide Wohnebenen verfügen über großzügige Wohnbereiche, Küchen und Bäder, sodass sich das Haus sowohl als großzügiges Familienhaus als auch mit zwei voneinander getrennten Wohnbereichen nutzen lässt. Ebenso bietet sich die Immobilie für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Kapitalanlage an.
Das Erdgeschoss überzeugt insbesondere durch den großzügigen Küchen- und Essbereich mit ca. 30,97 m², der viel Platz für gemeinsames Kochen und Essen bietet. Ergänzt wird die Ebene durch ein separates Wohnzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Badezimmer sowie die großzügige Diele vervollständigen diese Etage.
Im Obergeschoss bildet der außergewöhnlich großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 51,03 m² den Mittelpunkt der Etage. Die offene Raumwirkung bietet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte. Hinzu kommen eine separate Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Ausstattung

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



Die Räume gliedern sich wie folgt:
Erdgeschoss:
- Küche / Essbereich
- Wohnzimmer
- Zwei weitere Zimmer
- Badezimmer
- Eingangsbereich / Diele
- Flur

Obergeschoss:
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Separate Küche
- Schlafzimmer
- Weiteres Zimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Diele / Flur
- Balkon

Ein zusätzliches Potenzial bietet die über das Treppenhaus erreichbare Dachterrassenfläche mit ca. 55,85 m². Diese ist derzeit noch nicht fertiggestellt und wurde entsprechend nicht in die Wohnflächenberechnung einbezogen. Nach entsprechender Ausgestaltung kann hier ein außergewöhnlich großzügiger Außenbereich entstehen.
Auch das Grundstück bietet viel Platz für das Leben im Freien. Der rückwärtige Garten schafft

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

ausreichend Freiraum für Familien, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Direkt am Haus befindet sich zudem eine überdachte Terrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert.

Das Wohnhaus ist unterkellert und verfügt über mehrere Keller-, Abstell- und Nebenräume sowie einen separaten Heizungsraum.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	15.10.2036
Energieverbrauchskennwert	341.7kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	15.10.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



115,59 m² Nutzfläche aus und bietet damit zusätzliche Abstell-, Hobby- und Nutzungsmöglichkeiten. Besonders komfortabel ist die Parksituation: Zwei Garagen sowie bis zu sechs Außenstellplätze bieten außergewöhnlich viel Platz für mehrere Fahrzeuge und unterstreichen die vielseitige Nutzbarkeit des Hauses – insbesondere für größere Familien, mehrere Generationen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.
Auch technisch wurden im Laufe der Jahre verschiedene Modernisierungen vorgenommen. Die Elektrik wurde teilweise ca. 2015/2016 erneuert, einzelne Bereiche stammen noch aus den 1970er-Jahren. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 2009.
Insgesamt bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus großzügiger Wohnfläche, vielseitiger Aufteilung, großem Grundstück und außergewöhnlich vielen Stellplatzmöglichkeiten. Ob als großzügiges Familienhaus, für mehrere Generationen, zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – das Haus eröffnet zahlreiche Möglichkeiten und bietet gleichzeitig weiteres Entwicklungspotenzial.



Lage

Die Immobilie befindet sich in Saarbrücken-Bischmisheim, einem überwiegend wohnlich geprägten Stadtteil im Stadtbezirk Halberg. Bischmisheim liegt auf einem Höhenrücken rund fünf Kilometer östlich der Saarbrücker Innenstadt und verbindet ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit der Nähe zur Landeshauptstadt. Der Stadtteil ist von Wiesen, Feldern und Waldflächen umgeben und hat sich seinen eher ländlichen Charakter bewahrt.
Für den täglichen Bedarf stehen in den angrenzenden Stadtteilen sowie im übrigen Saarbrücker Stadtgebiet zahlreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung. Insbesondere das nahegelegene Schafbrücke bietet verschiedene Geschäfte und Dienstleistungen; auch der Saarbasar mit einem umfangreichen Einkaufsangebot ist gut erreichbar. Die Saarbrücker Innenstadt ergänzt das Angebot mit Einzelhandel, Gastronomie, Ärzten, Apotheken und zahlreichen weiteren Dienstleistungen.
Die Verkehrsanbindung ist insbesondere für Berufspendler attraktiv.



Auch die Autobahn A6 ist über die nahegelegenen Anschlussstellen im Bereich Fechingen und Güdingen gut angebunden. Mehrere Buslinien verbinden Bischmisheim zudem mit Brebach, dem Römerkastell und weiteren Bereichen Saarbrückens.
Auch für Familien bietet Bischmisheim gute Voraussetzungen. Im Stadtteil befinden sich ein Kindergarten sowie die Grundschule Am Geisberg, die auch ein freiwilliges Ganztagsangebot bietet. Weitere Schulformen und Betreuungseinrichtungen sind im Saarbrücker Stadtgebiet gut erreichbar.
Gleichzeitig zeichnet sich die Umgebung durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die zahlreichen Wald-, Wiesen- und Feldflächen rund um Bischmisheim bieten gute Möglichkeiten für Spaziergänge und weitere Aktivitäten im Freien. Verschiedene Reitvereine sowie die denkmalgeschützte Schinkelkirche prägen zusätzlich den besonderen Charakter des Stadtteils.
Bischmisheim verbindet damit ruhiges und naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen in die Saarbrücker Innenstadt und einer guten regionalen Anbindung – 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: Teilweise 2015/2016 - Teilweise noch aus den 70ern
Heizung: Öl-Heizung aus 2009
Fenster: Größtenteils doppelt verglaste Kunststofffenster aus 2015
Bäder: Erdgeschoss: 2025; Obergeschoss: Hauptbadezimmer 2016 & Gäste WC 2015
Dach: Flachdach Dachterrasse (Anbau): 1972; Spitzdach ca. aus den 80er/90er Jahren
Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen erneuert.



Sonstiges

.



EG Bad



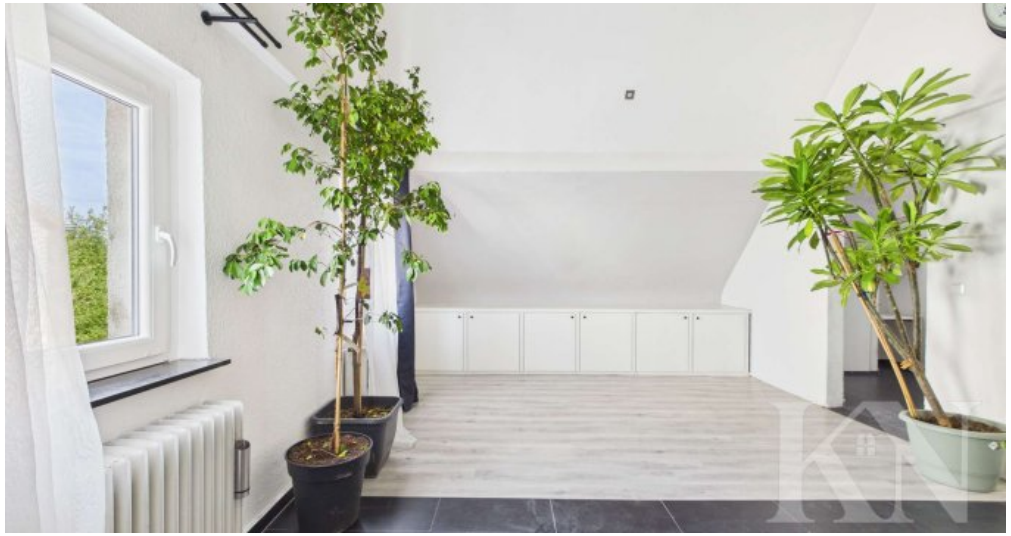
OG Wohnbereich



OG Wohnbereich



OG Essbereich



OG Essbereich



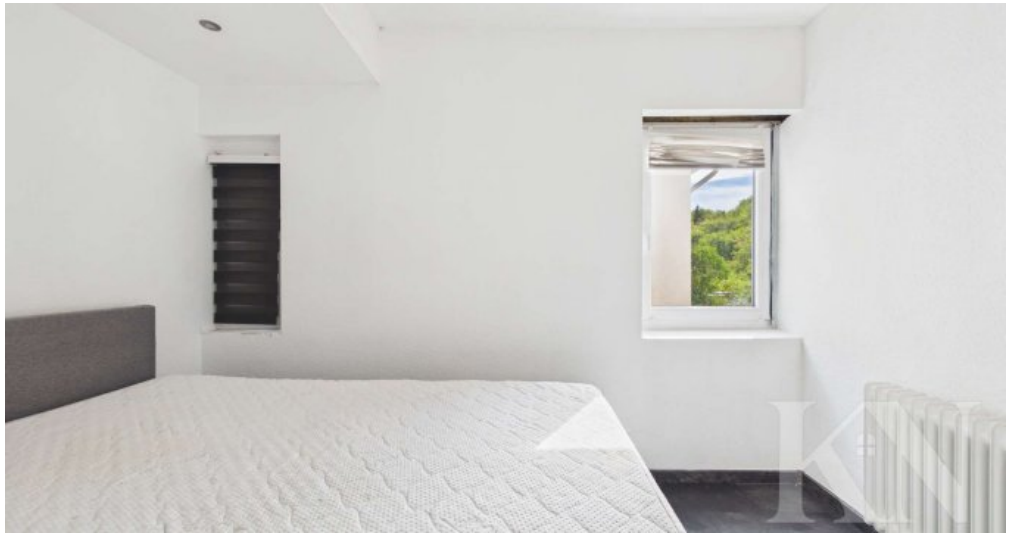
OG Essbereich



OG Küche



OG Küche



OG Schlafzimmer



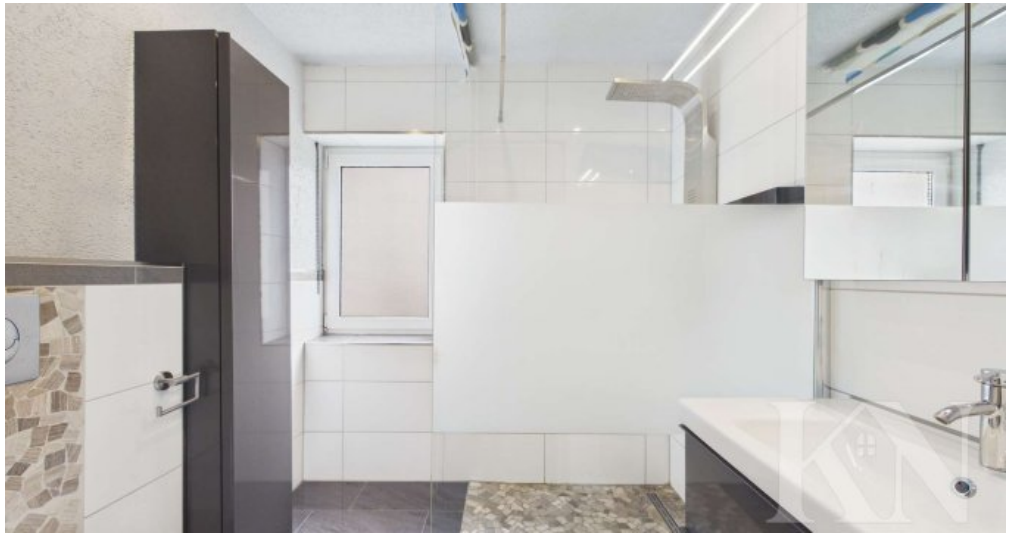
OG Zimmer



OG Zimmer



OG WC



OG Bad



OG Balkon



EG Terrasse



Rückansicht



Garten

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale	068069140780
E-Mail	marvin.mohr@kessel-naumann.de
Webseite	https://kessel-naumann.de