Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

GEPFLEGTES 1-2 FAMILIENHAUS MIT TERRASSE, GARTEN UND BALKON IN NEUWEILER - SOFORT FREI

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	219.000 €



Objektbeschreibung

Die Immobilie bietet mit ihren zwei Wohneinheiten und dem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als klassisches Zweifamilienhaus, für mehrere Generationen unter einem Dach oder als großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz für die ganze Familie: Hier lassen sich unterschiedliche Wohnwünsche verwirklichen.
Erdgeschoss, ca. 55 m² Wohnfläche:
Die Wohnung verfügt über eine Diele, eine separate Kochküche, ein Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Südwestterrasse und zum Garten, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Büro eignet, sowie ein Badezimmer.
Obergeschoss, ca. 55 m² Wohnfläche:
Hier befinden sich ein Flur, eine separate Kochküche, ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Südwestbalkon, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer bzw. Büro sowie ein Badezimmer.
Ausgebautes Dachgeschoss, ca. 28 m² Wohnfläche:
Das ausgebaute Dachgeschoss schafft zusätzlichen Platz und bietet sich beispielsweise als Jugendbereich, Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbybereich an.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	135 m²
Grundstücksfläche	366 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1955
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	sofort frei



Kellergeschoss:
Im Kellergeschoss stehen zwei Kellerräume, der Heizungsraum sowie eine separate Waschküche zur Verfügung. Besonders praktisch ist der direkte Zugang von der Waschküche über eine Treppe in den Garten. Gerade für Familien ist dies im Alltag ein schöner Vorteil.
Außenbereich:
Der nach Südwesten ausgerichtete Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Ob gemütliche Stunden auf der Terrasse, ein Spielbereich für die Kinder oder gesellige Grillabende mit Familie und Freunden: Hier lässt sich das Leben im Freien genießen. Die sonnige Ausrichtung und die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten machen den Garten zu einer schönen Ergänzung des Hauses.
AUCH ALS GROSSES EINFAMILIENHAUS INTERESSANT
Besonders interessant ist die Immobilie auch für Familien, die das gesamte Haus selbst nutzen möchten. Mit insgesamt ca. 138 m² Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, bietet das Haus viel Platz für ein gemeinsames Familienleben.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja



Auch das Dachgeschoss könnte beispielsweise zu einem eigenen Rückzugsbereich für ältere Kinder werden.
Wer die beiden bisherigen Wohneinheiten zu einem großen Einfamilienhaus zusammenführen möchte, findet hier interessante Möglichkeiten, seine eigenen Wohnideen umzusetzen. Die baulichen und gegebenenfalls baurechtlichen Voraussetzungen hierfür sind im Einzelfall zu prüfen.
Fazit: Ein Haus mit vielen Möglichkeiten, das sowohl für zwei Generationen unter einem Dach als auch für eine größere Familie interessant ist. Dazu kommen die sonnige Südwestausrichtung, der eigene Garten und die vielseitig nutzbaren Räume.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Lage

Die Immobilie befindet sich im Sulzbacher Stadtteil Neuweiler, einer beliebten Wohnlage im Stadtverband Saarbrücken, die durch ihren eher ruhigen, gewachsenen Charakter und die Nähe zur Natur überzeugt.
Neuweiler bietet eine angenehme Mischung aus ländlicher Atmosphäre und guter Anbindung an die umliegenden Städte. Hier wohnt man etwas abseits des städtischen Trubels, ohne auf die Vorteile einer gut erreichbaren Infrastruktur verzichten zu müssen.
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in Sulzbach und den umliegenden Stadtteilen. Auch Kindergärten und Schulen sind in der näheren Umgebung vorhanden.
Die Städte Sulzbach, St. Ingbert und Saarbrücken sind mit dem Auto gut erreichbar. Über die umliegenden Verkehrsverbindungen besteht zudem eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz.
Wer eine Wohnlage mit einem angenehmen Umfeld, Nähe zur Natur und gleichzeitig kurzen Wegen in die umliegenden Städte sucht, findet in Neuweiler einen attraktiven Lebensmittelpunkt.



Eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Kindergarten sowie eine Bushaltestelle befinden sich im näheren Umfeld und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar..



Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine solide Ausstattung und wurde im Laufe der Jahre in verschiedenen Bereichen modernisiert.
Fenster:
Die vorhandenen Holzfenster mit Isolierverglasung wurden überwiegend im Rahmen einer Fenstersanierung um das Jahr 1987 und 1993 eingebaut. Die Dachflächenfenster wurden im Jahr 2020 erneuert.
Heizungsanlage:
Die Wohnung im EG wird über eine Gasheizung aus dem Jahr 2014, die sich im Kellergeschoss befindet, geheizt. Die Wohnung im OG und das DG werden über eine Gasheizung aus dem Jahr 1987 im OG beheizt.
Dach:
Die Dacheindeckung wurde in den 1990er-Jahren erneuert. Ob und in welchem Umfang eine Wärmedämmung des Daches vorhanden ist, ist derzeit nicht bekannt.
Badezimmer:
Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde im Jahr 1997 modernisiert.
Elektroinstallation:
Die vorhandenen Elektroleitungen sowie die Sicherungskästen entsprechen teilweise noch einem älteren technischen Stand. Es ist daher davon auszugehen, dass in diesen Bereichen Modernisierungs- bzw.



Umfang und Notwendigkeit sollten durch einen Elektrofachbetrieb geprüft werden.
Der mögliche Modernisierungsbedarf im Bereich der Elektroinstallation wurde bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt.
Zusammenfassung:
Insgesamt bietet die Immobilie eine solide Grundlage mit bereits durchgeführten Modernisierungen. Gleichzeitig besteht in einzelnen Bereichen weiterer Modernisierungsbedarf, sodass sich dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit bietet, das Haus nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.



Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN ca. 4.458 Euro/Jahr sprich ca. 371,50 Euro/Monat.
Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:
Gebäudeversicherung inkl. Elementar ca. 686 Euro/Jahr
Grundsteuer B ca. Euro/Jahr
Straßenreinigung ca. Euro/Jahr
Niederschlagswassergebühr ca. Euro/Jahr
INDIVIDUELLER VERBRAUCH (2025):
Gas ca. 27.569 kWh/Jahr - ca. 2.969 Euro/Jahr
Strom ca. 1.449 kWh/Jahr - ca. 341 Euro/Jahr
Wasser ca. 29 m³/Jahr - ca. 270 Euro/Jahr
Abwasser ca. 29 m²/Jahr - ca. 192 Euro/Jahr.



EG: Badezimmer



EG: Küche



Treppenhaus zum OG



OG: Flur



Wohn- Esszimmer



OG: Schlafzimmer



OG: Kinderzimmer



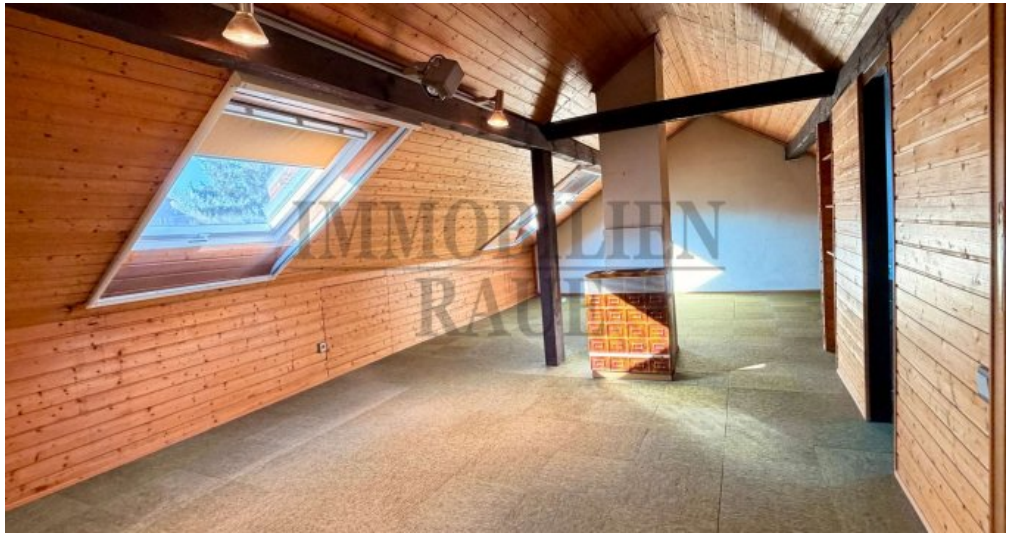
OG: Badezimmer



OG: Küche



Treppenhaus im OG zum DG



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Dachgeschoss



Dachgeschoss



WC im DG



Flur im KG



Werkstatt



Waschküche



Keller



Heizungsraum



Gas-Zentralheizung (2014)



Stromsicherungskasten im KG



Sicherungskasten im EG



Sicherungskasten im OG

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Rückansicht



Gartenansnciht



Ansprechpartner Ralph Raue



Mitglied im IVD

Anbieter

Immobilien Wolfgang Raue (Ehrenmitglied im IVD)
Bahnhofstr. 24
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale	06897-2010
Fax	06897-3285
E-Mail	ralphraue@immobilien-raue.de
Webseite	www.immobilien-raue.de