Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

# Freistehehendes EFH mit Einliegerwohnung in bevorzugter Lage von Riegelsberg

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufercourtage | 3,57% inkl. MwSt. |
| Kaufpreis | 339.000 € |
| Freiplätze | 4 |
| Garagen | 2 |



## Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen von Riegelsberg, wo dieses wunderbare 1-Familienhaus Architektenhaus mit Einliegerwohnung auf Sie wartet.
Ursprünglich in massiver Bauweise 1976 erstellt, war dieses Anwesen immer im Eigentum der Erbauerfamilie.
Mit seiner großzügigen Raumaufteilung und der praktischen Erschließung auf Vorder- und Rückseite des Anwesens, bietet die Immobilie den zukünftigen Eigentümern viel Gestaltungsspielraum und zahlreiche Optionen der weiteren Nutzung.
Sei es die Kombination von Wohnen und Arbeiten, die Gestaltung als Mehrgenerationenhaus, oder die Kombination aus Eigennutzung und Anlageobjekt durch die, an eine sehr zuverlässige Dame, vermietete Einliegerwohnung.
Im EG betritt man das Haus durch die großzügige Diele mit offenem Treppenhaus zum DG und zum UG. Daran anschließend befindet sich eine praktische Garderobennische und das Gäste-WC. Die Küche und das großzügige Wohnzimmer erreicht man ebenfalls über diesen Bereich.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 303 m² |
| Nutzfläche | 102 m² |
| Grundstücksfläche | 725 m² |
| Anzahl Zimmer | 10 |
| Anzahl Schlafzimmer | 7 |
| Anzahl Badezimmer | 3 |
| Anzahl separate WCs | 2 |
| Stellplätze | 6 |
| Einliegerwohnung | Ja |
| Anzahl Balkone | 1 |
| Anzahl Terrassen | 1 |
| Baujahr | 1976 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |
| Verfügbar ab | Sofort |




Masterbad, Master Bedroom mit Loggia und zwei weitere Schlafzimmer befinden sich auch auf dieser Ebene.
Im DG erreicht man über die offene Galerie drei weitere Räume, einen davon mit Bad en-suite und einer kleinen Sauna.
Im UG des Hauses befinden sich die Keller- und Technikräume und die (vermietbare) Einliegerwohnung mit separatem Eingang auf der Gebäuderückseite. Ohne größeren Aufwand lässt sich hier auch wieder ein direkter Zugang zur ELW herstellen.
Es gibt zudem zwei Garagen mit jeweilgen Stellplatzmöglichkeiten davor. Eine auf der Ebene des EG und eine, erreichbar über eine Zufahrt neben dem Grundstück, auf der Gebäuderückseite.
Gerne zeigen wir Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Begehgung, um mit Ihnen alle Optionen der zukünftigen Nutzung zu besprechen.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| heizungsart | Zentralheizung |
| befeuerung | Öl |
| Kabel / Sat- TV | Ja |
| Unterkellert | Ja |



## Lage

Ursprünglich wurde eine Anhöhe westlich der Straße von Saarbrücken nach Trier als "Riegelsberg" bezeichnet. Dort steht heute der "Hindenburgturm".
Die Gemeinde Riegelsberg gehört heute durch ihre günstige Lage nördlich von Saarbrücken zu den bevorzugten Wohnlagen im Speckgürtel der Landeshauptstadt.
Die Immobilie selbst liegt im Herzen der Gemeinde Riegelsberg und ist nur wenige Gehminuten zu den wichtigsten Einrichtungen wie Supermärkten (ca. 250m), Wochenmarkt (ca. 250m), Ärzte und Apotheke (ca. 250m), Kindergarten (ca. 450m), Grund- und
Gemeinschaftsschule (ca. 400m) entfernt.
Viele Vereine sowie das Freibad Riegelsberg sind ebenfalls fußläufig erreichbar.
Als naturverbundener Mensch kann man es sich in dem wunderbaren Garten gemütlich machen oder eine Wanderung in dem nahen Waldgebiet starten.
Nicht zuletzt durch die verkehrstechnische Anbindung an das Autobahnnetz (A1) oder den Saarbahnanschluss oder durch die intakte Infrastruktur im Ort selbst, findet man hier eine hohe Wohn- und Lebensqualität vor.



## Ausstattung

Die Ausstattung und der Standard der technischen Gewerke entstammt weitestgehend dem Baujahr.
Freistehendes hochwertig erbautes Anwesen
Einliegerwohnung (vermietbar oder zur Eigennutzung) mit separatem Eingang
Hauptwohnung auf zwei Ebenen im EG und DG
Attraktives Grundstück in ruhiger und bevorzugter Lage
Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück
2 abgeschlossene Einzelgaragen
Wintergarten mit Kamin
Großzügiger Abstellraum (z.B. für Fahrräder, Skier, etc.) mit ebenerdigem Ausgang.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt, sowie für Besichtigungen, auch Samstags oder am frühen Abend, zur Verfügung.
Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten, inkl. E-Mail Adresse, Anschrift und Telefonnummer.
Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Hinweis zum Energieausweis:
Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.
Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsauschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.



.



Küche EG



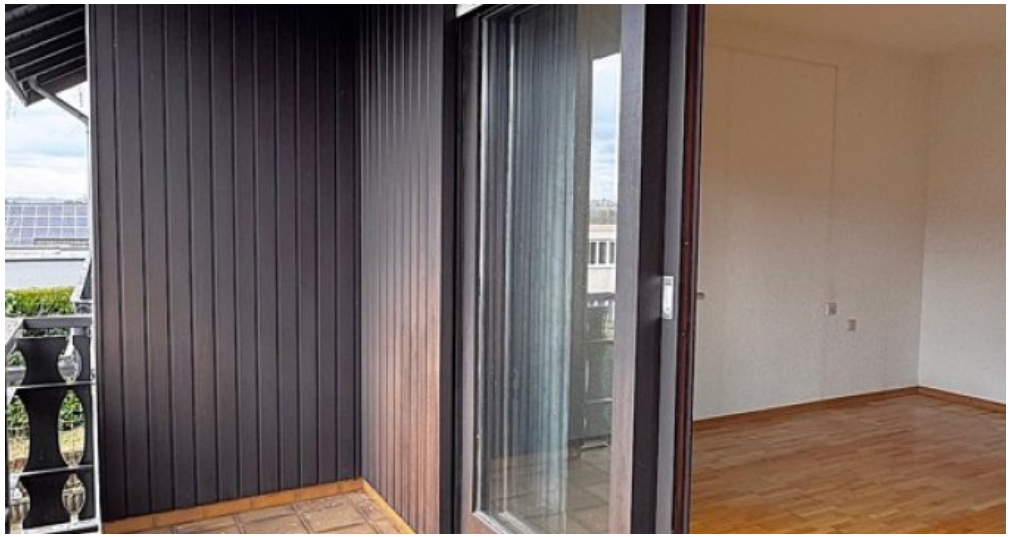
Wohn - & Esszimmer EG



Wintergarten EG



Schlafzimmer 1 EG



Balkon EG



Schlafzimmer 2 EG



Schlafzimmer 3 EG



Bad EG

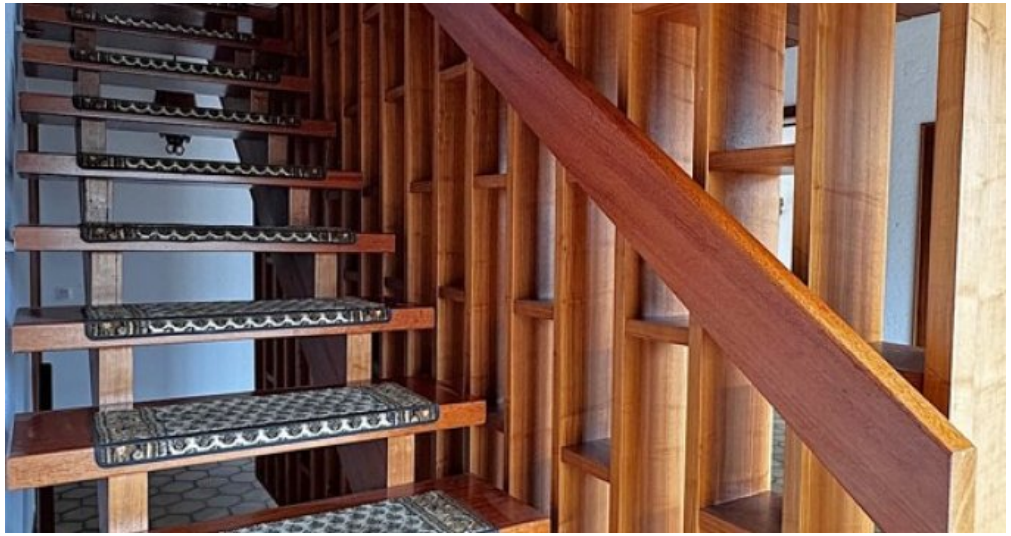
Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Garderobe EG



Gäste-WC EG



Treppe zum DG



Galerie DG



Zimmer 1 DG



Dusche DG



Sauna DG



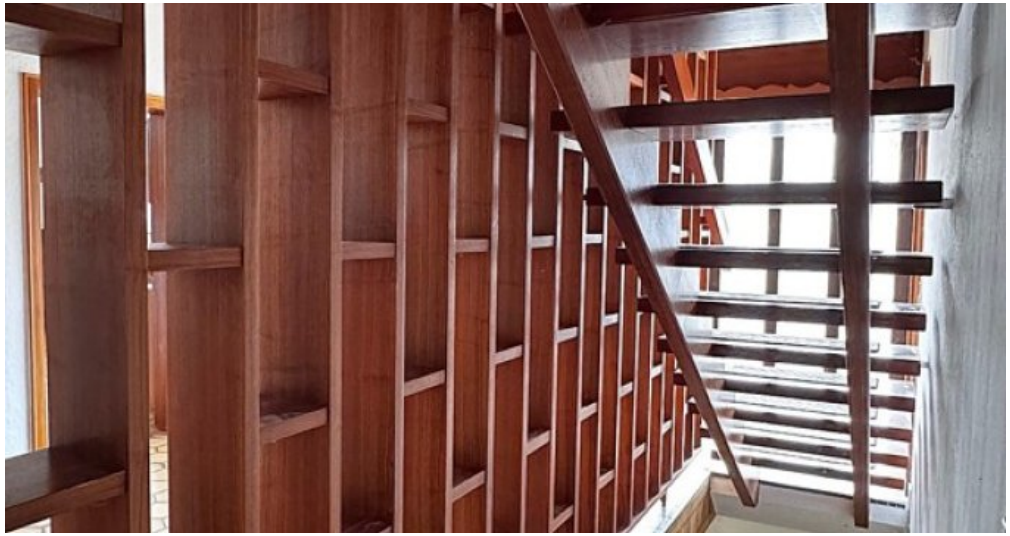
WC DG



Zimmer 2 DG



Zimmer 3 DG



Treppe zum UG



Diele UG



Waschküche UG



Weinkeller UG



Ausgang im UG



Diele ELW



Wohn- und Esszimmer ELW



Küche ELW



Flur ELW



Schlafzimmer ELW



Bad ELW



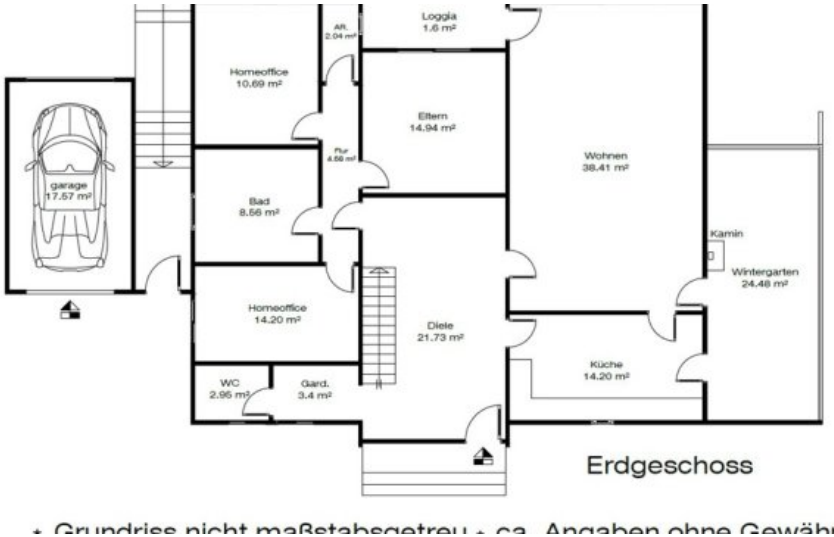
Drohnenaufnahme des Grundstücks



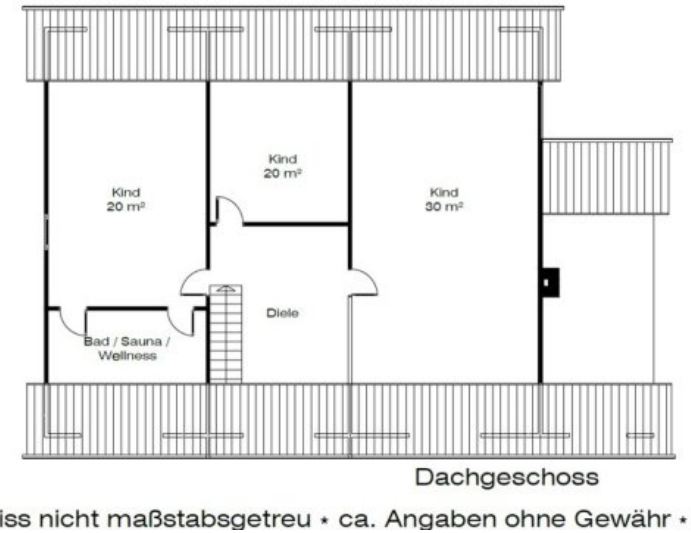

Ansicht



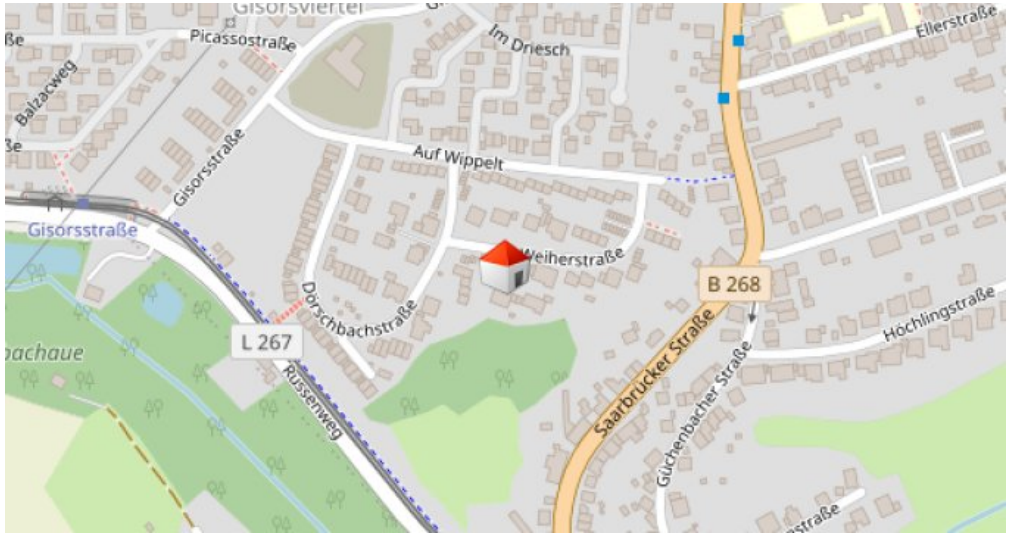

Grundriss Untergeschoss




Grundriss Erdgeschoss




Grundriss Dachgeschoss




Lageplan

## Adresse

Weiherstraße 19
66292 Riegelsberg

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

| | |
|---|---|
| Zentrale | 0681 - 855 486 |
| E-Mail | info@eichenlaub-dumont.de |
| Webseite | https://www.eichenlaub-dumont.de |