Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Familienglück mit Platz für alle

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	395.000 €
Garagen	3



Objektbeschreibung

Wohnen, Leben und Wohlfühlen – auch für mehrere Generationen unter einem Dach!
Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1982 überzeugt durch ihr großzügiges Raumangebot, eine durchdachte Aufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
Auf einem ca. 605 m² großen Grundstück bietet sie mit rund 178 m² Wohnfläche viel Platz für individuelle Wohnkonzepte – ob als großzügiges Familienzuhause, Mehrgenerationenhaus oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Die Immobilie befindet sich in Heusweiler und verbindet eine zentrale Lage mit einer angenehm zurückversetzten Position von der Straße. Dadurch bietet das Haus ein schönes Maß an Privatsphäre und ein angenehmes Wohngefühl.
Zur Immobilie gehören eine Doppelgarage, eine separate Einzelgarage sowie weitere Stellplätze direkt davor. Bedingt durch die Hanglage führen einige Stufen zum Hauseingang. Bereits der liebevoll angelegte Vorgarten mit Blumen und Sträuchern vermittelt einen einladenden Eindruck und lässt einen gerne nach Hause kommen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	178,93 m²
Nutzfläche	9,27 m²
Grundstücksfläche	605 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1982
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	sofort



So wurde die Gasheizung im Jahr 2013 erneuert, die Fenster stammen aus den Jahren 2004 und 2015. Darüber hinaus wurden verschiedene Bodenbeläge erneuert, das Badezimmer im Untergeschoss modernisiert sowie das Dach gedämmt. Auch die Wohnräume wurden komplett innengedämmt.
Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als gepflegtes Zuhause, in das bereits sinnvoll investiert wurde.
Die Wohnetage – großzügig, hell und einladend
Das Erdgeschoss bietet ca. 73,40 m² Wohnfläche und bildet mit seinem beeindruckend großzügigen Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses.
Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der zum Verweilen einlädt.
Angrenzend an den Essbereich befindet sich die komplett ausgestattete Küche. Von hier genießen Sie einen schönen Blick auf die überdachte Terrasse und den Garten.
Ergänzt wird diese Etage durch ein Gäste-WC.
Ein besonderes Highlight ist die ca. 38 m² große überdachte Terrasse. Sie bietet zu jeder Jahreszeit und bei nahezu jedem Wetter einen geschützten Platz im Freien.

Ausstattung

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



6 m² großen Balkon erweitert sie den Wohnbereich um attraktive Außenflächen. Beide Flächen sind anteilig mit jeweils einem Viertel in der angegebenen Wohnfläche des Erdgeschosses berücksichtigt.
Das Dachgeschoss – Raum für individuelle Lebenskonzepte
Über eine schöne Steintreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss mit ca. 51 m² Wohnfläche.
Hier stehen Ihnen drei vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung. Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die Gestaltungsmöglichkeiten richten sich ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen.
Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und stammt noch aus dem Baujahr.
Die Einliegerwohnung – ideal für mehrere Generationen
Ein weiterer großer Pluspunkt ist die separate Einliegerwohnung im Untergeschoss mit ca. 52 m² Wohnfläche.
Sie verfügt über ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, Diele sowie ein schönes Badezimmer mit Dusche.
Ob für die Großeltern, ein erwachsenes Kind, Gäste oder als separater Arbeitsbereich – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2036-07-30
Energieverbrauchskennwert	70.3kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	B
Primärenergieträger	GAS



Zusätzlich befinden sich im Untergeschoss eine Waschküche mit Heizungsraum sowie ein separater Abstellraum.
Der Garten – ein Platz zum Durchatmen
Das ca. 605 m² große Grundstück bietet schöne Freiflächen und lädt zum Entspannen ein.
Der Garten ist überwiegend als Wiesenfläche angelegt und grenzt unmittelbar an ein Feld. Hier genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne und ein angenehmes Gefühl von Ruhe und Freiraum.
Ob gemütliche Stunden auf der überdachten Terrasse, Spielen mit den Kindern oder entspannte Sommertage im Garten – hier lässt sich das Leben im Freien genießen.
Das Haus ist bereits unbewohnt und kann somit nach Absprache zeitnah übernommen werden.
Die Immobilie wurde für die Präsentation virtuell möbliert, um Ihnen einen Eindruck von den vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten zu vermitteln. Zusätzlich steht Ihnen ein 360-Grad-Rundgang zur Verfügung, mit dem Sie das Haus bereits vor einer Besichtigung bequem online erkunden können.



Lage

Die Gemeinde Heusweiler überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, eine verkehrsgünstige Lage und ein landschaftlich reizvolles Wohnumfeld. Hier verbinden sich die Vorzüge einer ausgezeichneten Nahversorgung mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und einer hohen Lebensqualität.
Die Verkehrsanbindung ist besonders attraktiv: Die Saarbahn ist bequem fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung über Riegelsberg in die Landeshauptstadt Saarbrücken. Auch für Autofahrer ist der Standort ideal. Über die nahegelegene Autobahnanschlussstelle Heusweiler besteht eine schnelle Anbindung an die A8 sowie an das überregionale Autobahnnetz in Richtung Trier, Saarbrücken, Karlsruhe und Kaiserslautern. Die umliegenden Städte Saarbrücken, Saarlouis und Völklingen sind ebenfalls bequem und in kurzer Zeit erreichbar.
Auch Familien profitieren von der gut ausgebauten Infrastruktur. Grundschule, weiterführende Schule sowie Kindertagesstätten und Kindergärten befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt.



Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Supermärkte und Discounter wie REWE, Lidl und ALDI sowie Drogeriemärkte wie dm sind bequem erreichbar. Darüber hinaus laden verschiedene Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Zahlreiche Dienstleistungsangebote runden die hervorragende Nahversorgung ab.
Auch die medizinische Versorgung ist umfassend gewährleistet. Neben Apotheken und Hausarztpraxen stehen verschiedene Facharztpraxen für eine wohnortnahe medizinische Betreuung zur Verfügung.
Abgerundet wird die hohe Wohn- und Lebensqualität durch ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsangebot. Die zahlreichen ortsansässigen Vereine bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für sportliche, kulturelle und gemeinschaftliche Aktivitäten. Gleichzeitig lädt die reizvolle Umgebung zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein.
Heusweiler bietet somit eine gelungene Kombination aus hervorragender Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und naturnahem Wohnen – ein attraktiver Wohnstandort für Familien, Berufstätige und alle, die Wert auf Lebensqualität und kurze Wege im Alltag legen.



Ausstattung

-Gepflegte Doppelhaushälfte, Baujahr 1982
-Grundstücksgröße ca. 605 m²
-Gesamtwohnfläche ca. 178 m²
-Wohnen auf drei Ebenen
-Doppelgarage sowie Einzelgarage
-Zusätzliche Stellplätze vor den Garagen
-Zisterne zur Regenwassernutzung
-Gasheizung aus 2013
-Heizkörper und Anschlüsse 2013
-Fenster erneuert 2004 und 2015
-Dach gedämmt
-Innendämmung der Wohnräume
-Elektroinstallation teilweise mit Renovierung der Bäder erneuert
-Bodenbeläge Laminat und Fliesen
-Terrasse mit Glasüberdachung ca. 38 m² mit 9,55 m² in der Wohnfläche enthalten
-Sonnenbalkon ca. 6,60 m² mit 1,66 m² in der Wohnfläche enthalten
-Erdgeschoss ca. 73,42 m², Dachgeschoss ca. 51,84 m², Untergeschoss ca. 52 m²
-Garten angrenzend an Feld und Wiese
-Virtuelle Möblierung der Räume -außer Küche und Bad
-360° Rundgang.



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.



Küche mit Blick in den Garten



bei jedem Wetter zu genießen- die überdachte Terrasse



Gäste WC



Diele EG



Sonnenbalkon



Schlafen gemütlich mit Dachschrägen



virtuelle Möblierung Schlafen



Kind 1



virtuelle Möblierung Kind 1



Büro oder Kind 2



virtuelle Möblierung Büro oder Kind 2



Bad DG



virtuelle Umgestaltung Bad



Wohnen Essen ELW



virtuelle Möblierung Wohnen Essen ELW



Küche möglich ELW



virtuelle Möblierung Küche ELW



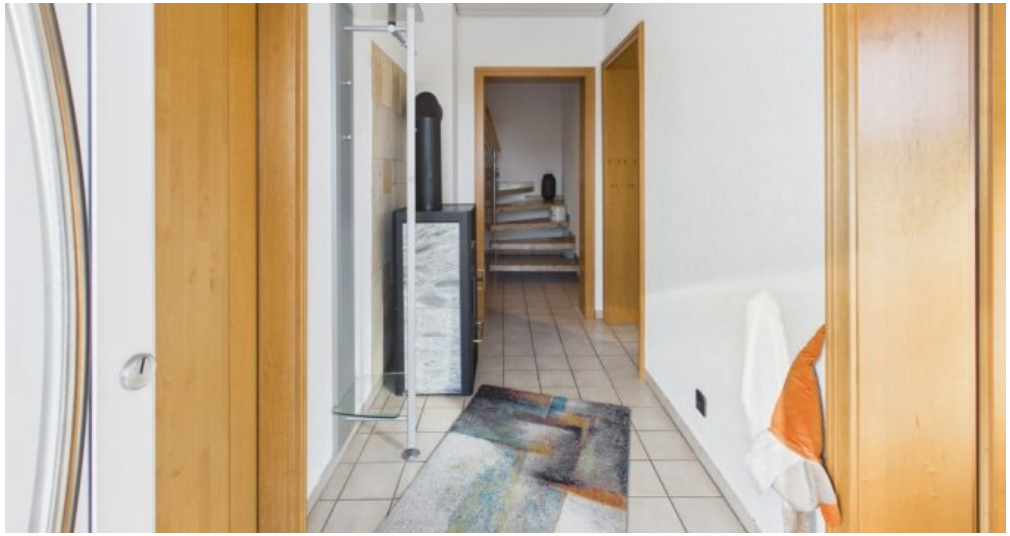
Schlafen Büro ELW



virtuelle Möblierung Schlafen ELW



Bad ELW



Diele im Eingangsbereich



Rückansicht mit Terrasse



Garten

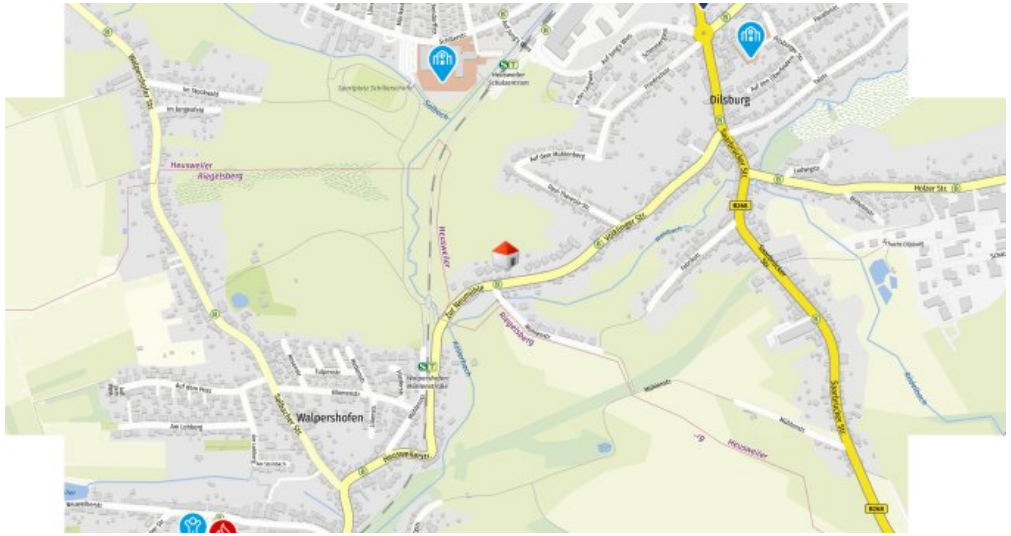


Garten grenzt direkt am Feld



Blick vom Balkon

https://tour.giraffe360.com/5712_efh_heusweiler



Geolyzer Kartenausschnitt

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

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