Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

# Attraktives 1 - 2 FH. mit möglicher ELW, Doppelgarage, Doppelcarport, Garten und Balkonen in Toplage

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufercourtage | 3.57% |
| Innencourtage | 3.57% |
| Courtage | Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt. |
| Kaufpreis | 269.900 € |
| IST Periode | Monat |
| Garagen | 1 |



## Objektbeschreibung

Gepflegtes 1 - 2 Familienhaus mit möglicher ELW, Doppelgarage, einem großen Doppelcarport und kleinem Garten in Thaleischweiler – Fröschen zu verkaufen.
Die zum Verkauf stehende Immobilie wurde 1970 auf einem ca. 590 m² großen Grundstück erbaut und bietet mit ihren 220 m² Wohnfläche, welche sich derzeit auf 3 Etagen verteilen, verschiedene Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Sie können die Immobilie beispielsweise als Renditeobjekt erwerben und alle Wohneinheiten vermieten, Sie können sie als Mehrgenerationenhaus vollständig selbst nutzen oder aber auch teilweise selbst nutzen und den anderen Teil der Wohneinheiten vermieten.
Die derzeit teilweise als Gästebereich bzw. Partyraum genutzte Wohnfläche im UG kann nach einem kleineren Umbau auch als weitere eigenständige Wohnung genutzt werden und somit die Rendite für Sie positiv beeinflussen. Für eine ebenfalls positive Rendite sorgt die auf dem Haus verbaute Photovoltaik-Anlage, welche mit einer Leistung von 8,28 KW/p dem aktuellen Besitzer derzeit nachweislich eine jährliche Einspeisevergütung von 4.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 220 m² |
| Nutzfläche | 40 m² |
| Grundstücksfläche | 590 m² |
| Anzahl Zimmer | 8 |
| Größe Balkon/Terrasse | 30 m² |
| Anzahl Balkone | 2 |
| Anzahl Terrassen | 2 |
| Baujahr | 1970 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |
| Verfügbar ab | 07.04.2025 |



Der bestehende Vertrag kann von Ihnen als neuem Eigentümer so noch mindestens 4 Jahre fortgeführt werden.
Der Zugang zur Immobilie liegt etwas verborgen an der Hausrückseite und ist über die links neben dem Haus gelegene Zufahrt zu erreichen. Über diesen Weg gelangen Sie auch zu den beiden zum Haus gehörigen Garagen, dem kleinen Garten und dem Carport, welcher ebenfalls Platz für 2 PKW bietet.
Über diesen Haupteingang sind die beiden Wohnungen im OG und 1. OG jeweils zugänglich. Für die zukünftige Einliegerwohnung im EG erfolgt der Zugang barrierefrei direkt über die Hausvorderseite, sodass prinzipiell für alle Wohnungen ein eigener Eingang zur Verfügung steht und diese voneinander abgeschlossen sind.
Auf Ebene der möglichen Einliegerwohnung befinden sich weiterhin der Heizungsraum mit angrenzendem Öl-Lager bzw. Abstellraum, die Wasch-Küche, das Badezimmer, welches nach erfolgtem Umbau dann zur Einliegerwohnung gehören könnte und ein kleiner Saunabereich. Die vorgenannten Kellerräume sind aber auch direkt über die Wohnung im EG.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Küche | Einbauküche |
| heizungsart | Zentralheizung |
| befeuerung | Öl |
| Stellplatzart | Garage |
| Gartennutzung | Ja |
| Unterkellert | Ja |



Sowohl die Wohnung im EG. als auch die im 1. OG verfügen über je 3 Zimmer, eine Küche und ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne sowie einen Balkon, welcher jeweils über das Wohnzimmer zugänglich ist und für das 1. OG zur Vorderseite des Hauses und für das 2. OG nach der rechten Seite ausgerichtet ist. Die Highlights der Wohnung im 2. OG sind die zusätzliche Klimaanlage im Wohnzimmer und der Kaminofen im Flur.
Gerne stellen wir Ihnen zu diesem Haus einen 360 Grad Rundgang zur Verfügung. Stellen Sie Ihre Anfrage hier über das Portal und wir senden Ihnen den Link zum Rundgang.
So können Sie sich von Zuhause bereits ein genaues Bild über diese Immobilie machen.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Endenergiebedarf | 165.60 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1970 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Energieeffizenzklasse | F |
| Primärenergieträger | OEL |



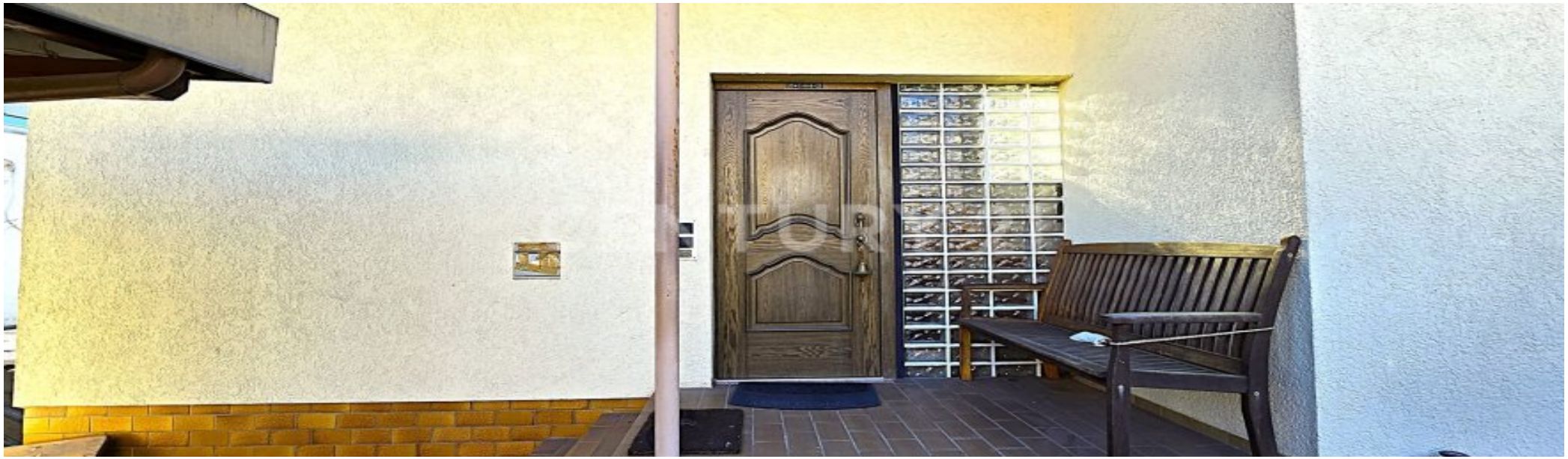
## Lage

Thaleischweiler-Fröschen ist eine kleine Gemeinde in Rheinland-Pfalz, die eine angenehme Infrastruktur bietet.
Verkehrsanbindung: Die Gemeinde ist gut an das Straßennetz angebunden, was die Erreichbarkeit der umliegenden Städte erleichtert. Es gibt Busverbindungen, die den öffentlichen Nahverkehr unterstützen, sodass man auch ohne eigenes Auto mobil sein kann.
Schulen: In Thaleischweiler-Fröschen gibt es Grundschulen, die eine gute Bildung für die jüngeren Kinder bieten. Für weiterführende Schulen müssen die Schüler möglicherweise in benachbarte Orte fahren, was jedoch durch die Verkehrsanbindung gut möglich ist.
Ärzte und Apotheken: Die medizinische Versorgung ist in der Gemeinde ebenfalls gegeben. Es gibt einige Hausärzte und Fachärzte, die in der Umgebung praktizieren. Apotheken sind ebenfalls vorhanden, sodass die Grundversorgung an Medikamenten sichergestellt ist.
Insgesamt bietet Thaleischweiler-Fröschen eine solide Infrastruktur, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird.



## Ausstattung

+ Haus: Massiv gebaut, Baujahr 1970
+ Grundstück: 590m²
+ Wohnfläche: Ca. 220m²
+ Bad: Die Wohnung im EG und OG verfügen beide über ein Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Duschabtrennung. Im UG befindet sich ein Bad mit Dusche und einer kleinen Sauna.
+ Fenster: Kunststoff weiß 2- Fach verglast
+ Böden: Fliesen, Laminat und PVC Boden
+ Dach: Satteldach in gutem Allgemeinzustand
+ Heizung: Öl - Zentralheizung Buderus Bj. 2012
+ Kaminofen: Die Wohnung im Obergeschoss verfügt zusätzlich über einen zusätzlichen Kaminofen als alternative Wärmequelle.
+ Klimaanlage: Die Wohnung im OG verfügt über eine Klimaanlage.
+ Balkon: Die Wohnung im EG und OG verfügen jeweils über einen Balkon
+ Terrasse: Attraktive Terrasse mit angrenzendem Steingarten vor dem Haus.
+ Garage / Carport: Hinter dem Haus befindet sich auf der linken Seite eine große Doppelgarage, sowie auf der rechten Seite ein Doppelcarport.



## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.
Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.
Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.
Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.
CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.
Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissskizzen (unverbindliche Illustration).
Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen.
Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen
Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren
vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.
Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem
gesetzlichen Widerrufsrecht.


CENTURY 2

.



Große Küche der Wohnung im EG



Gegenseite der Küche im EG mit möglicher Essecke



Mögliches Einrichtungsbeispiel der Küchenecke



Helles lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



Mögliches Einrichtungsbeispiel des Wohnzimmers



Gegenseite des Wohnzimmer der Wohnung im EG



Gemütlicher Sonnenbalkon zum Relaxen



Helles Büro bzw. Kinderzimmers mit Zugang zum Balkon



Kinderzimmer als mögliches Einrichtungsbeispiel



Gegenseite des Kinderzimmers bzw. Büro oder Gästezimmer



Hinterer Flur der Wohnung im EG



Großes Eltern - Schlafzimmer mit vielen Stellmöglichkeiten



So könnte das Eltern - Schlafzimmer modern eingerichtet auss



Gegenseite des Eltern - Schlafzimmers



Großes helles Badezimmer mit Wanne im EG



Treppenhaus zwischen EG. und OG.



Flur - Eingangsbereich der Wohnung im OG mit mögl. Esszimmer



Große helle Küche im Obergeschoss



Gegenseite der Küche mit moderner Einbauküche



Badezimmer mit Wanne im Obergeschoss



Gegenseite des Badezimmers



Wohnzimmer der Wohnung im Obergeschoss



Moderne Einrichtungsmöglichkeit für dieses Wohnzimmer



Gegenseite des Wohnzimmers im OG

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Balkon der Wohnung im OG



Kinder bzw. Gästezimmer im DG des Hauses



Schlafzimmer der Wohnung im OG



Gegenseite des Schlafzimmers im OG



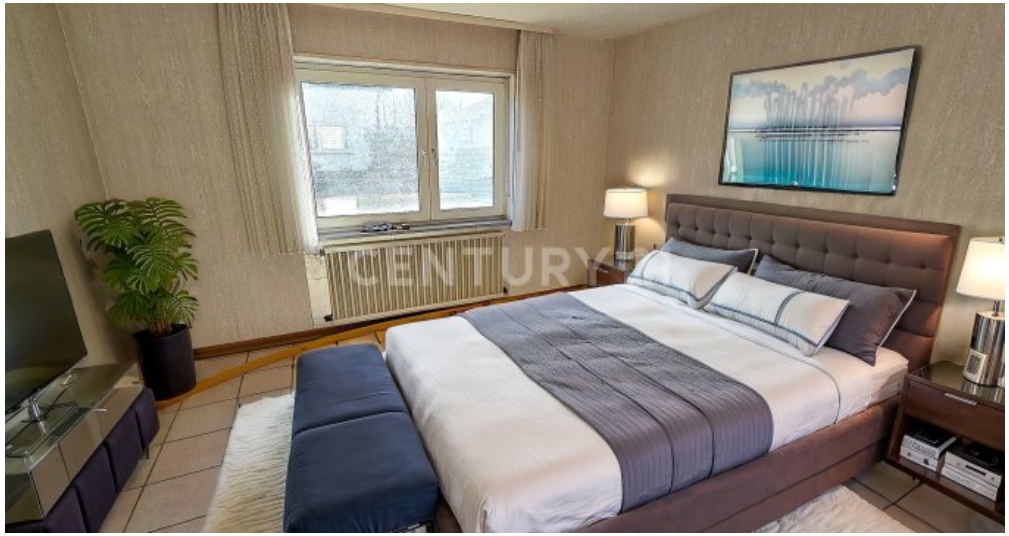
Küche - Esszimmerbereich der möglichen Einliegerwohnung im U



So könnte die neue Einliegerwohnung modern eingerichtet auss



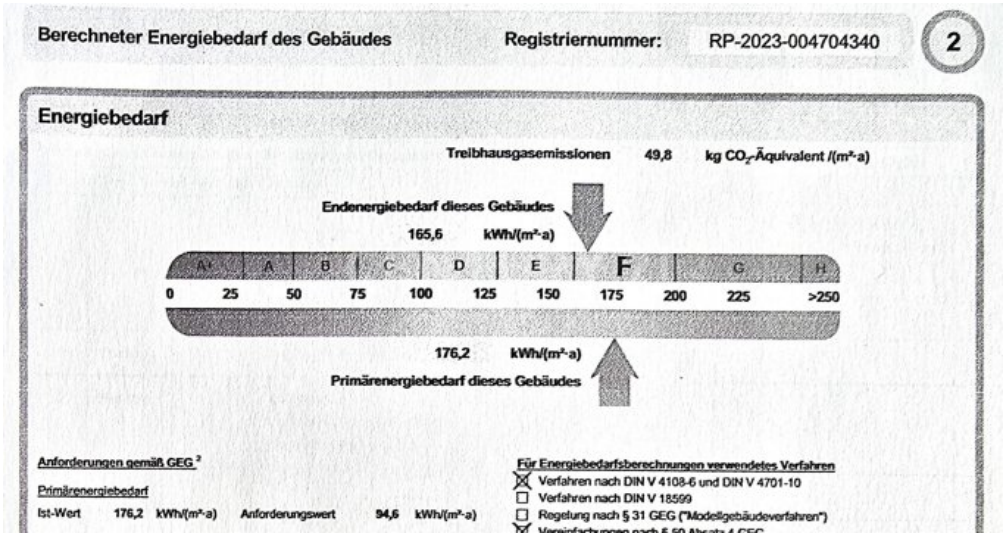
Schlafzimmer der möglichen Einliegerwohnung im Untergeschoss



Einrichtungsbeispiel des Schlafzimmer der Einliegerwohnung



Öl - Zentral - Heizung Buderus Bj. 2012




Energieausweis




Herr Werth ist Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie

## Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

| | |
|---|---|
| Zentrale | 0681/59095360 |
| E-Mail | homes-castles@century21.de |