

## Freistehendes Einfamilienhaus mit Gartenidylle und Dachterrasse in Riegelsberg

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Freitext 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 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	295.000 €
Anzahl Carports	3



## Objektbeschreibung

Highlights:

- Freistehend
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Einbauküche mit Kücheninsel
- Ca. 38 m<sup>2</sup> große Dachterrasse – ideal für Sonnenstunden & Entspannung
- Großzügiger, vollständig eingezäunter Garten mit viel Grün & Privatsphäre
- Gartenhaus mit Pizzeriaofen und Sitzgruppe für gesellige Abende
- Keller mit Sauna & Partykeller

In ruhiger Wohnlage von Riegelsberg erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus mit rund 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Partyraum mit 32 m<sup>2</sup>) – ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Der offene, lichtdurchflutete Wohnbereich mit zwei gegenüberliegenden Fensterfronten schafft eine einladende Atmosphäre. Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche samt Kücheninsel ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss:

- Eingangsdiele
- Raum mit den Öltanks
- Abstellraum
- Sauna
- Partyraum

- Zugang zum Garten
- 1.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	205 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	491 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	38 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1939
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2003



### Obergeschoss

- Flur
- Badezimmer
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Büro
- Dachterrasse

Ein echtes Highlight ist die ca. 38 m<sup>2</sup> große Dachterrasse – perfekt für entspannte Abende oder gesellige Runden mit Freunden. Das ca. 491 m<sup>2</sup> große Grundstück ist vollständig umzäunt und bietet mit gepflegtem Garten, Gartenhaus mit Pizzaofen, großer Sitzgruppe und viel Grün ein attraktives Gesamtpaket für Outdoor-Liebhaber.

Im Untergeschoss erwarten Sie eine Sauna sowie ein Partykeller mit viel Potenzial für entspannte Stunden oder Feiern im kleinen Kreis. Werkstatthäuschen, Garage, Carport und ausreichend Stauraum runden das Angebot ab.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Carport, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

### Wirtschaft:

Riegelsberg profitiert von seiner Nähe zur saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken, einem bedeutenden wirtschaftlichen Zentrum der Region. Die gut ausgebaute Verkehrsanbindung ermöglicht Pendlern und Geschäftsleuten eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Unternehmen. Lokale Gewerbe und Handwerksbetriebe sorgen zudem für eine solide wirtschaftliche Basis vor Ort. Die gute Vernetzung zur Saarbahn und den Autobahnen A1 und A8 macht Riegelsberg zu einem attraktiven Standort für Berufspendler.

### Bildung:

Familien profitieren in Riegelsberg von einem umfassenden Bildungsangebot. Es gibt mehrere Kindertagesstätten sowie Grundschulen im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in der nahen Umgebung, wie zum Beispiel in Saarbrücken oder Heusweiler. Das vielfältige schulische Angebot bietet den Kindern eine optimale Vorbereitung auf ihre Zukunft. Zudem gibt es diverse Bildungsprogramme und Fördermaßnahmen, die das Bildungsangebot abrunden.



Zahlreiche Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie Apotheken befinden sich direkt im Ort. Für eine umfassendere Versorgung stehen die umliegenden Krankenhäuser in Saarbrücken zur Verfügung, die nur eine kurze Fahrt entfernt sind. Notfalldienste und Fachkliniken stellen sicher, dass eine schnelle und kompetente medizinische Betreuung gewährleistet ist.

Freizeit und Erholung:

Riegelsberg bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befinden sich Wanderwege, Wälder und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Radtouren einladen. Sportvereine, Schwimmbäder und Fitnessstudios bieten ein breites Angebot für Sportbegeisterte. Zudem gibt es diverse Kulturveranstaltungen und Vereine, die das soziale Leben im Ort bereichern. Für Erholungssuchende ist Riegelsberg ein idealer Ort, um dem Alltag zu entfliehen und die Natur zu genießen.????.



## Ausstattung

Elektrik: 1970-1980 (Leitungen, Automaten und 1 Stromzähler)

Heizung: Öl-Heizung, 2020 (Brenner erneuert) 1965 (Leitungen), Öl-Tanks 4x 1.000 Liter. Warmwasser über die Heizung

Fenster: 1980-1990 (Doppeltverglaste Holzfenster mit manuellen Rollläden), 2004 (tlw. Doppeltverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden (Wohnzimmer))

Dach: Dacheindeckung geschätzt 90er Jahre

Bäder und Wasserleitungen: 2003 (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss vollständig erneuert)

Malerarbeiten: 1990

Sonstiges: Balkon 2016 im Juli angebaut.



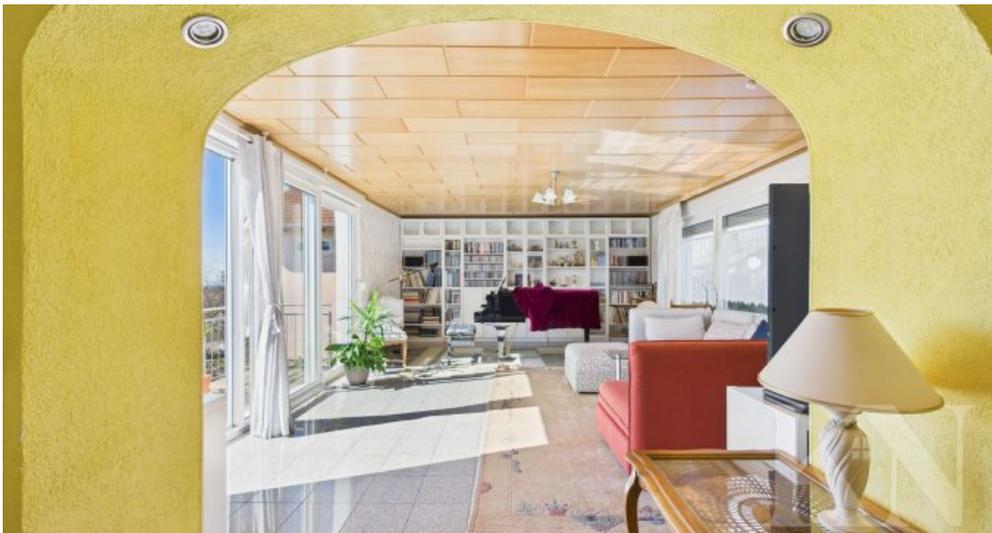
## Sonstiges



Küche



Küche



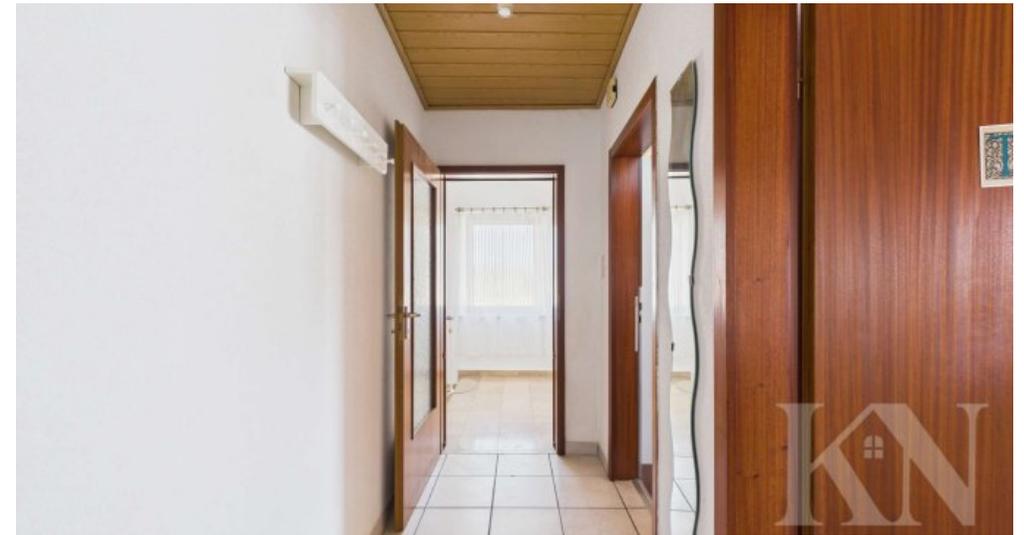
Wohnzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Flur



Büro / Schlafzimmer



Büro / Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Büro / Schlafzimmer



Büro / Schlafzimmer



Badezimmer



Ausgang Dachterrasse



Dachterrasse



Aussicht Dachterrasse



Flur



Ausgang Balkon



Balkon



Grundstück



Grundstück



Gartenhütte



Schuppen



Gartenhaus



Partyraum



Partyraum



Waschküche



CAM01347G0-PR0220-STILL110



CAM01347G0-PR0220-STILL105



1. Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[raziellamaria.bello@kessel-naumann.de](mailto:raziellamaria.bello@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>