

## Geräumige Doppelhaushälfte in Köllerbach

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
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	249.000 €



### Objektbeschreibung

#### Highlights:

- Zentrale Lage mit sehr guter Infrastruktur
- Großzügige Wohnfläche
- Großer Garagenstellplatz
- Pflegeleichter Garten
- Vollunterkellert mit Werkstatt + Partykeller

Diese charmante Doppelhaushälfte in Püttlingen-Köllerbach erstreckt sich über drei Etagen und bietet dank ihres durchdachten Grundrisses vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer mit zusätzlicher Vermietungsoption und für Mehrgenerationenwohnen. Eine Aufteilung in bis zu drei separate Wohneinheiten ist grundsätzlich möglich. Die Ursprungsimmobilie aus dem Jahr 1928 wurde durch zwei Anbauten in den Jahren 1958 und 1982 erweitert. Auf einem Grundstück von ca. 259 m<sup>2</sup> entstand so eine Wohnfläche von ca. 229,91 m<sup>2</sup> mit großzügigem Raumangebot und flexiblem Nutzungspotenzial. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und lässt sich mit gezielten Modernisierungen ganz nach den eigenen Wünschen gestalten.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	229,91 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	259 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Badezimmer	4
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1928



### Obergeschoss:

- Treppenhaus
- Esszimmer
- Küche
- Badezimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Balkon

### Dachgeschoss:

- Treppenhaus
- Spielzimmer
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer
- Abstellraum

Der vollunterkellerte Bereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit einer praktischen Raumaufteilung:

Neben einer Waschküche mit integrierter Dusche und Badewanne stehen Ihnen eine Werkstatt, ein separater Lagerraum sowie ein gemütlich ausgebauter Partykeller zur Verfügung. Ob als Rückzugsort für handwerkliche Projekte, Stauraum für Vorräte oder gesellige Abende – hier ist für jeden Bedarf das Passende dabei.

Der kleine, pflegeleichte Garten bietet Raum für entspannte Stunden im Freien. Eine großzügige Garage

auf dem Grundstück rundet das Angebot ab und bietet nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch für Fahrräder oder weitere Lagermöglichkeiten.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Befuerung	Öl
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

### Wirtschaft:

Köllerbach ist ein Stadtteil von Püttlingen und liegt verkehrsgünstig zwischen Saarbrücken und Völklingen – mitten im Saarland. Die Nähe zur A8 sowie zur B268 sorgt für eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz und macht den Ort besonders attraktiv für Berufspendler. Das wirtschaftliche Leben ist geprägt von regionalen Handwerksbetrieben, Dienstleistern und kleineren Gewerbeeinheiten. Auch durch seine ruhige Lage mit guter Erreichbarkeit bietet Köllerbach ideale Bedingungen für kleinere Unternehmen und Selbstständige.

### Bildung:

In Köllerbach befindet sich eine Grundschule, die zentral gelegen und gut zu erreichen ist. Weitere Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Gemeinschaftsschulen und Gymnasien finden sich im Stadtgebiet von Püttlingen sowie in den angrenzenden Städten. Die Vielfalt an Bildungseinrichtungen in der Umgebung schafft eine solide Grundlage für Familien mit schulpflichtigen Kindern.

### Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung in Köllerbach ist durch niedergelassene Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken gut abgedeckt.



Auch Seniorinnen und Senioren profitieren von dieser gut ausgebauten medizinischen Infrastruktur.

Freizeit und Erholung:

Köllerbach überzeugt mit seiner naturnahen Lage und vielen Möglichkeiten zur Erholung – sei es bei Spaziergängen entlang des Köllerbaches oder bei Aktivitäten im nahegelegenen Waldgebiet. Ein lebendiges Vereinsleben mit Sport-, Kultur- und Musikangeboten sorgt für ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Regelmäßige Veranstaltungen und Feste runden das Freizeitangebot ab. Köllerbach ist somit ideal für alle, die Natur und Ruhe suchen, dabei aber nicht auf eine gute Anbindung verzichten möchten..



## Ausstattung

Elektrik: 1983 (Zählerschrank und Automaten), alle Leitungen 70er Jahre erneuert worden / 3 Stromzähler  
Heizung: 1994 (Öl-Heizung, Niedertemperaturbrenner, 6.000 Liter Tanks, Warmwasser Zentral, Durchlauferhitzer nicht mehr aktiv)  
Fenster: Erdgeschoss: tlw. 1985 (Alufenster Doppeltverglast) Frontseite neuer nach 2000, im 1.OG: 1982 (Alufenster Doppeltverglast.) Im Erdgeschoss + 1.OG: elektrische Rollläden  
Dach: 80er/90er, nachträglich gedämmt 1996-1997, Dachschrägen gedämmt, Garagendach ca. 30 Jahre alt  
Bäder: 2017/2018 (Erdgeschoss), 1982 (1.OG)  
Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen  
Sonstiges: 2006/2007 (Fußböden im 1.OG).



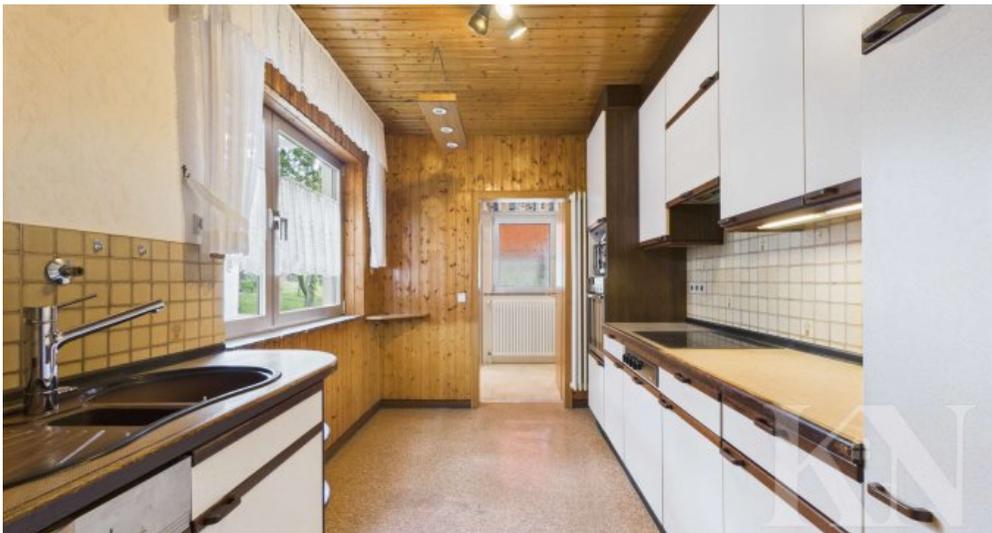
## Sonstiges



Esszimmer EG



Esszimmer EG



Küche EG



Badezimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



schmaler Wintergarten



Esszimmer 1.OG



Esszimmer 1.OG



Esszimmer 1.OG



Küche 1.OG



Küche 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG



Wohnzimmer 1.OG



Wohnzimmer 1.OG



Wohnzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Balkon 1.OG



Balkon 1.OG



Treppenhaus DG



Spielzimmer DG



Spielzimmer DG



Badezimmer DG



Badezimmer DG



Badezimmer DG



Abstellkammer DG



Schlafzimmer 1 DG

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[Martina.Rathje@kessel-naumann.de](mailto:Martina.Rathje@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>