

KERNSANIERT VON ARCHITEKTIN: Wunderschönes 240m² Haus mit tollem Garten 4 Garagenplätzen+2 Stellpl.

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 16



### **Preise & Kosten**

Käufercourtage 3.57% Innencourtage 3.57%

Courtage Die Käuferprovision beträgt

3,57 % des Kaufpreises inkl.

19% MwSt.

Kaufpreis 579.000 €

IST Periode Monat

Carports 2
Freiplätze 3
Garagen 4



# Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne 240m² Haus in absoluter TOPLAGE von Riegelsberg (185€/m² Bodenrichtwert) wurde von einer Architektin und Energieberaterin für sich selbst kernsaniert.

Entsprechend liebevoll wurde es in ein absolutes Kleinod verwandelt.

Es vereint auf gekonnte Weise zeitlose Architektur mit modernstem Wohnkomfort. Diese Immobilien wurde die Immobilie im Jahr 2015 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand, der selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird.

HIGHLIGHTS auf einen Blick:

- -Kernsanierung 2015
- -Wohnfläche: ca. 240 m²
- -8 Zimmer, 3 Bäder
- -Große, neuwertige Einbauküche mit Naturstein Arbeitsplatte (opt.)
- -2 große Terrassen und Balkon
- -Wunderschöner, weitläufiger, uneinsehbarer Garten
- -2 Doppelgaragen (opt.) + Carport + 2-4 Stellplätze
- -Kaminofen (opt.)
- -Viessmann-Niedertemperatur-Heizung (2008)
- -3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Außenraffstores teils Innenjalousien
- -Erneuerte Elektrik (ca.

Immobilienportal-saarland.de Seite 2 / 16



## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 240 m²
Grundstücksfläche 800 m²

Anzahl Zimmer 8

Größe Balkon/Terrasse 43 m<sup>2</sup>

Anzahl Balkone 1
Anzahl Terrassen 1

Baujahr 1976

Zustand des Objektes Gepflegt



#### Netzwerksystem

- -Neue Heizungs- und Wasserleitungen in allen Bädern
- -Fast die komplette Fassade gedämmt U-Wert 0,24, 12-16cm Steinwolle mit hinterlüfteter Fassade mit Architekturplatten im Großformat
- Dach vollständig saniert und gedämmt mit U-Wert 0,14,
- 25-30cm Dämmung (KFW Standard)
- -alle wärmeführenden (zugänglichen) Leitungen gedämmt
- -Alarmanlage
- -Rasenroboter

Auf großzügigen ca. 240 m² verteilen sich insgesamt 8 lichtdurchflutete Zimmer, zusätzlich 3 stilvoll ausgestattete Badezimmer, die ein komfortables Wohnen für Familien oder Mehrgenerationenkonstellationen ermöglichen.

Der offene und weitläufige Grundriss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre, während hochwertige Materialien und moderne Ausstattungsdetails in jedem Raum für ein behagliches Ambiente sorgen. Herzstück des Hauses ist die riesige, neuwertige Küche, die nicht nur kulinarische Herzen höherschlagen lässt, sondern auch durch ihre Großzügigkeit und zeitgemäße Ausstattung überzeugt.

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 16



### **Ausstattung**

Küche Einbauküche

heizungsart Zentralheizung

befeuerung ÖI

Stellplatzart Garage

Gartennutzung Ja



Der weitläufige Garten bietet reichlich Platz für Erholung, Spiel und Gestaltungsideen – ein wahres Paradies für Gartenliebhaber und Familien mit Kindern.

Ihnenstehen 2 großzügige Doppelgaragen (opt.), sowie ein zusätzlicher Carport und noch 2-4 Stellplätze zur Verfügung – ausreichend Platz für Fuhrpark, Fahrräder und mehr. Fazit:

Einziehen und wohlfühlen – dieses hochwertig sanierte Einfamilienhaus lässt keine Wünsche offen. Erleben Sie Wohnkomfort auf höchstem Niveau in einer Immobilie, die durch Großzügigkeit, Ausstattung und Stil gleichermaßen begeistert.

Die Wohnumgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, freundlicher Nachbarschaft und einem angenehmen, sicheren Wohnumfeld – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die eine hohe Lebensqualität in einer ruhigen Umgebung suchen.

Verpassen Sie diese Gelegenheit nicht und rufen Sie noch heute an unter 0162 43 1000 3.

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 16



## **Energieausweis**

Baujahr lt. Energieausweis 1976 Erstellungsdatum ohne Primärenergieträger OEL



## Lage

Lagebeschreibung – Wohnen in absoluter TOPLAGE von Riegelsberg: Ruhig, naturnah und hervorragend angebunden an Saarbahn und die gesamte Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs inklusive Lidl, Waasgau, Rossmann fußläufig.

Die Immobilie befindet sich in Riegelsberg, einer der beliebtesten Gemeinden im Regionalverband Saarbrücken, die sich durch ihre hervorragende Lage zwischen Stadt und Natur auszeichnet. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und gleichzeitig hervorragender Anbindung an das urbane Leben.

Riegelsberg bietet eine gewachsene Infrastruktur mit allem, was das tägliche Leben angenehm macht: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich direkt vor Ort und sind in wenigen Minuten erreichbar. Für größere Einkäufe oder ausgedehntes Shopping steht Ihnen die nahegelegene Saarbrücker Innenstadt zur Verfügung – bequem erreichbar in ca. 10 bis 15 Minuten mit dem Auto oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 16





Auch Pendler profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Saarbrücken, Völklingen oder Neunkirchen..

Immobilienportal-saarland.de Seite 6 / 16





## **Ausstattung**

- + 240m² Wohnfläche
- + 800m² Grundstücksfläche
- + Von einer Architektin und Energieberaterin kernsaniert 2015
- + Bäder
- 3 moderne stilvolle Bäder
- + Küche

eine neuwertige Hochglanz Einbauküche (opt.) + Kaminofen (opt.) +Alarmanlage

- +Rasenrobotter (opt.)
- + Heizung

Viessmann Niedertemperatur (2008)

- + Bodenbeläge Fliessen, Holz
- + Terrasse
- 2 grosszügige Terrassen
- + Balkon

toller Balkon mit Blick in den Garten (16,12m²)

- + Garten
- weitläufiger Garten vorhanden
- + Garagen/Carport

Immobilienportal-saarland.de



- 1x Doppelgarage (opt.)
  1x Doppelgarage
  1x Carport
  +Tüv Geprüfter 10.000l Öltank
  +Fast 6000l Heizöl vorhanden

Die obige Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf dominierende Merkmale.

Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 16





# **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, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert-und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. CENTURY 21 Homes & Castles Immobilien 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 bestem 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.

Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 16





Immobilienportal-saarland.de Seite 10 / 16



gemütliches und geräumiges 19m² Schlafzimmer



funktionales Esszimmer mit Zugang zum Balkon



moderne und neuwertige Einbauküche mit Naturstein Platte



funktionaler Wohn-/Essbereich mit riesigem, Schiebelement

Immobilienportal-saarland.de Seite 11 / 16



1. Badezimmer mit Dusche und Badewanne



2. Badezimmer mit grosser ebenerdiger Dusche



1. Badezimmer mit Dusche und Badewanne



3. WC, ideal für Gäste nutzbar

Immobilienportal-saarland.de Seite 12 / 16



Gaderobe mit Zugang WC



grossflächige individuell nutzbarerer Raum, ideal für Büro



grossflächige individuell nutzbarerer Raum, ideal für Büro



toller Party-/Freizeitraum, Schlafzimmer oder Büro

Immobilienportal-saarland.de Seite 13 / 16



helles gemütliches Gästezimmer



schöne Terrasse mit Blick auf den weitläufigem Garten



riesen Ankleidezimmer



schöne Terrasse mit Blick auf den weitläufigem Garten

Immobilienportal-saarland.de Seite 14 / 16



Dachterrasse mit charmantem Gewächshaus



Viessmann Niedertemperaturheizung

Immobilienportal-saarland.de Seite 15 / 16



## **Anbieter**

CENTURY21 Hafenstraße 5 66111 Saarbrücken

Zentrale E-Mail 0681/59095360

homes-castles@century21.de

Immobilienportal-saarland.de Seite 16 / 16