Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Zweifamilienhaus mit Gewerbeanteil: Halle, Werkstatt, Garagen, über 800m² Gesamtfläche

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	345.000 €

Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1906 bietet auf einem Grundstück von 955 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Hobby.
Das Ensemble besteht aus einem Wohnhaus, einer Werkstatt (ehemals als Schreinerei genutzt), einem Anbau (Bj. 1980) sowie einer Halle (Bj. 1972) mit eigener Zufahrt.
Das Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von etwa 185 m² (zzgl. 95 m² Nutzfläche) die sich auf das Erdgeschoss (76 m²) und das Dachgeschoss (109 m²) verteilen.
Die Ausstattung besteht aus Holzfenstern mit Isolierverglasung, Laminat-, PVC- und Parkettböden.
Das Erdgeschoss wird über eine Nachtspeicherheizung geheizt, während für das Dachgeschoss eine Ölzentralheizung installiert ist.
Der Zustand des Hauses ist gepflegt, weist jedoch Modernisierungsbedarf auf, insbesondere im Erdgeschoss. Besonders hervorzuheben ist die hell und freundlich gestaltete Dachgeschosswohnung, die über eine große Terrasse mit Weitblick verfügt.
Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt: Im Erdgeschoss befinden sich vier Zimmer, eine Küche, ein Bad, ein Flur sowie ein Balkon.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	205 m²
Nutzfläche	610 m²
Grundstücksfläche	955 m²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1906
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	nach Absprache
Gewerbliche Nutzung	Ja

Das Anwesen umfasst zudem umfangreiche Gewerbe- und Nutzflächen.
Das Werkstattgebäude hat eine Fläche von etwa 97 m², ist massiv gebaut, verfügt über Holzfenster mit Isolierverglasung und befindet sich in einem vernünftigen Erhaltungszustand.
Der Anbau aus bietet ebenfalls rund 97 m² Fläche.
Die Halle besitzt mit circa 321 m² die größte Nutzfläche.
Insgesamt stehen somit etwa 515 m² Nutzfläche zur Verfügung, die sich ideal als Lager, Werkstatt, Hobbyräume, für PKW oder für kreative Projekte nutzen lassen.
Fazit:
Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise und großzügige Flächen für individuelle Nutzungskonzepte. Eine Modernisierung kann das Potenzial dieses Objekts noch weiter steigern.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl, Elektro
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja

Lage

Das Mandelbachtal ist eine Gemeinde im Süden des Saar-Pfalz-Kreises Mandelbachtal und liegt im UNESCO-Biosphärenreservat Bliesgau.
Der Verwaltungssitz ist im Ortsteil Ormesheim mit ca. 2.800 Einwohnern.
Das Anwesen befindet sich etwa 700 Meter vom Ortszentrum.
Die Stadt Saarbrücken ist ungefähr 17 km, der Flughafen Saarbrücken ca. 5,5 km und die Autobahnauffahrt St. Ingbert-West (A6) ist ebenfalls rund 5,5 km entfernt..

Ausstattung

Modernisierungen:
1975 Renovierung EG
1980 Bodenbeläge EG
1998 Renovierung DG
1998 Elektroinstallation
1998 Keller Außenwände
1998 Ölheizung DG
1998 Innenausbau (Büro) Werkstatt
1998 Anlage für Solarthermie
2012 Neuer Warmwasserspeicher (295 L)
Wertgutachten mit allen Details liegt vor.

Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.
Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Hinweis zum Energieausweis:
Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.
Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsauschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.
Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)
• Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.

Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
- Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
- Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
- Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)

Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.

.

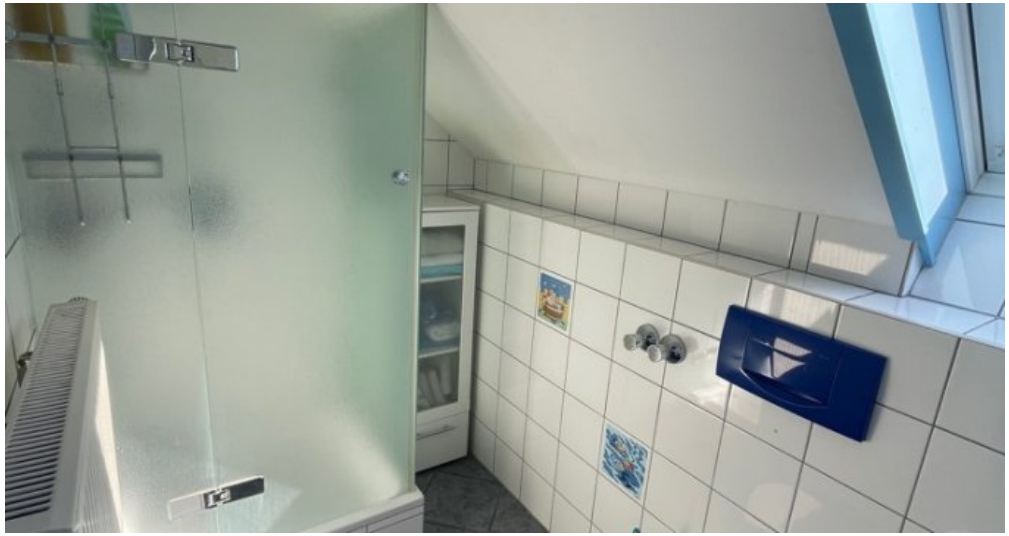
Terrasse DG

Fernblick DG

Küche DG

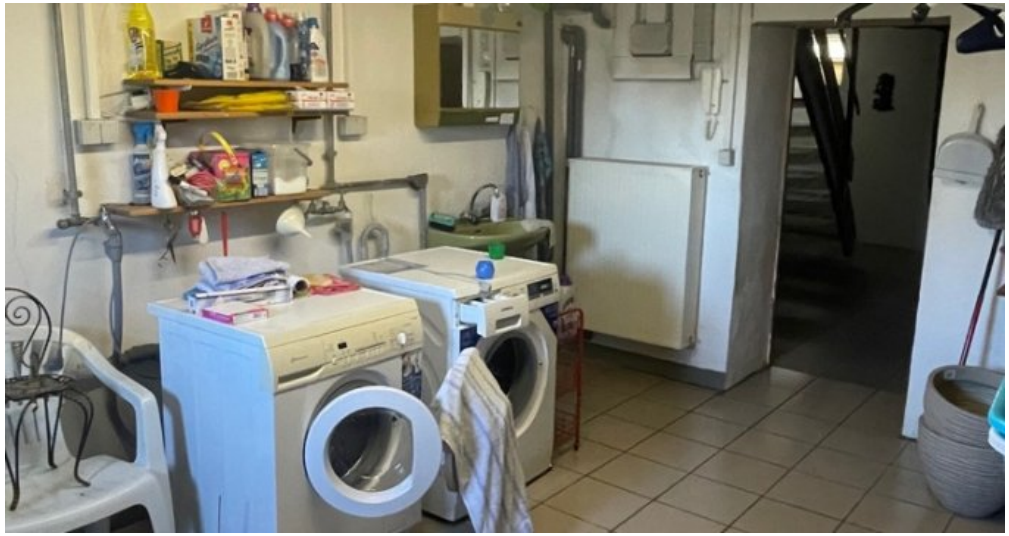
Zimmer DG

Bad DG



Gäste-WC DG

Kellerraum



Waschküche

Heizungskeller

Dach

Elekrtik

Rückansicht

Rückansicht mit Werkstatt und Halle

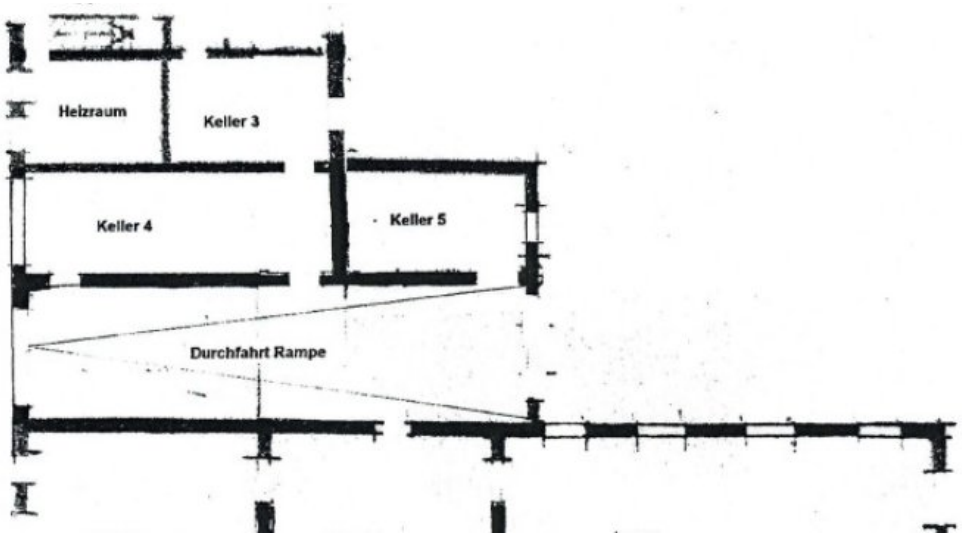
Halle

Halle (2)

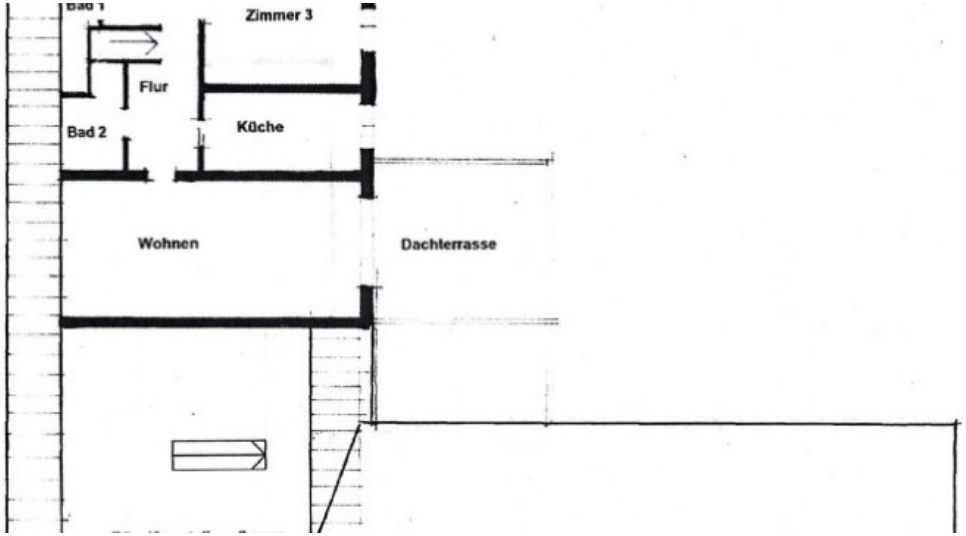
Zufahrt Halle

Büro Werkstatt

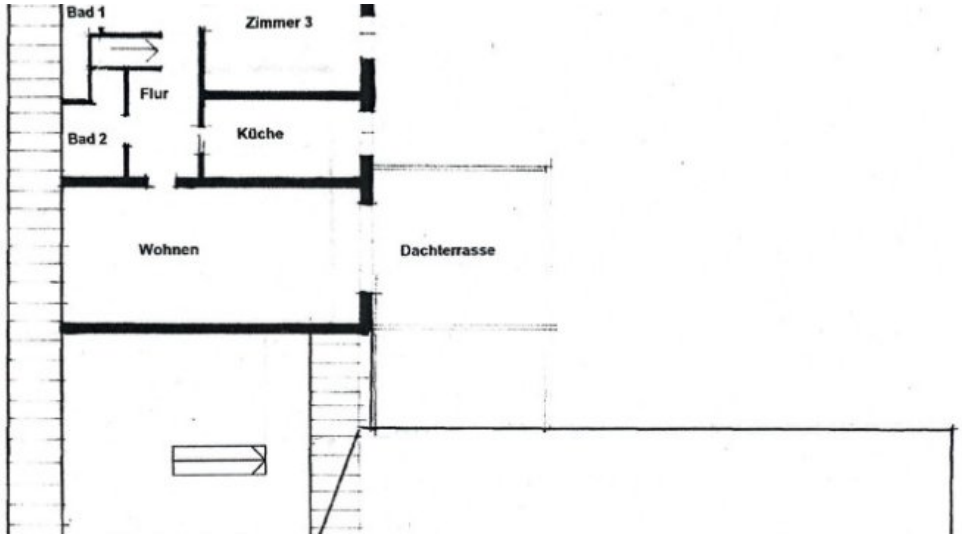
Garage Werkstatt



Grundriss KG



Grundriss EG



Grundriss DG

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale	0681 - 855 486
E-Mail	info@eichenlaub-dumont.de
Webseite	https://www.eichenlaub-dumont.de