

## Vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus in Quierschied

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	375.000 €
Freiplätze	1
Garagen	1



### Objektbeschreibung

In guter und zentraler Lage von Quierschied-Fischbach, schräg gegenüber der Fischbachhalle, befindet sich dieses, ursprünglich auch von der Eigentümerfamilie erbaute, Wohn- und Geschäftshaus.

In früheren Jahren im UG als Schuhgeschäft genutzt, befindet sich darüber liegend, vom Garten aus gesehen im EG, die großzügige Eigentümerwohnung.

Verbunden über das innenliegende Treppenhaus wurde das Dachgeschoss mit einer Grundfläche von rund 92m<sup>2</sup> zum Ausbau für Wohnzwecke vorgesehen. Diverse Versorgungsleitungen führen bereits nach oben.

Die Immobilie ist aktuell bereits leerstehend und damit sofort gänzlich für den zukünftigen Eigentümer nutzbar.

Ausgehend von der beschriebenen Aufteilung bieten sich damit vielfältige Optionen:

Die zukünftige Kombination von Wohnen und Arbeiten oder die Nutzung als reines Wohnhaus mit einer großzügigen Maisonette-Wohnung in EG und DG, oder der Umbau des UG zur Wohnung und der Ausbau des DG als eigene Einheit und damit der Schaffung eines 3-Parteien Mehrfamilienhauses.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	189 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	15 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	679 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Baujahr	1962
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort
Gewerbliche Nutzung	Ja



Auf dieser Ebene befinden sich auch der Heizungsraum und ein Weinkeller. Entweder über eine Treppe auf der Vorderseite des Gebäudes oder den Weg über einen separaten Zugang des Gartens erreicht man die Gebäuderückseite, wo sich das EG der Immobilie mit eigenem Eingang zur großzügigen 4-ZKB Wohnung befindet. Der neben dem Hauptschlafzimmer befindliche Hauswirtschaftsraum könnte dort zukünftig auch als angeschlossenes, zweites Bad dieser Ebene dienen. Über ein offenes Treppenhaus verbunden befindet sich die Ausbaufläche im DG, wo mit wenig Aufwand, verbunden mit dem Einbau von Dachflächenfenstern, weiterer Wohnraum, ggf. eine eigene weitere Einheit, geschaffen werden kann. Die Einzelgarage neben dem Garten und ein daneben liegender Einzelstellplatz runden diese Entwicklungsfähige, interessante Immobilie ab.

## Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	teils



## Lage

Die Gemeinde Quierschied gehört mit Ihren rund 13.000 Einwohnern zum Regionalverband Saarbrücken und liegt etwa 13 km nördlich der Landeshauptstadt.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Quierschied, Fischbach-Camphausen und Göttelborn.

Es gibt hervorragende Bus- und Bahnbindungen an das umgebende Verkehrsnetz und über die Anschlussstellen an die A1 und A8 ist Quierschied auch an das überregionale Straßennetz angebunden. Innerhalb des Ortes sind alle wichtigen Einrichtungen des öffentlichen Lebens vorhanden, darunter auch Schulen mit einer Ganztagesschule.

Die Waldparkanlage mit dem Fischbach als „Grüne Mitte“ ist fußläufig vom Objekt erreichbar (200m). Hier findet man verbunden durch Wanderwege einen Kinderspielplatz, einen Karpfenteich und verschiedene Sportanlagen (Tennis, Beachvolleyball). Direkt angrenzend an die Waldparkanlage befinden sich auch die Kindertagesstätte „Pusteblume“ und die Fischbachhalle..



## Ausstattung

Gesamtfläche ca. 352m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 189m<sup>2</sup>

Dabei EG mit ca. 114m<sup>2</sup>

DG (bisher nicht ausgebaut) ca. 74m<sup>2</sup>

Gewerbefläche UG ca. 148m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca. 15m<sup>2</sup>

Baujahr ursprünglich 1962

Anbau/Erweiterung im UG 1975

Sehr gepflegter Allgemeinzustand

Investitionen sind notwendig bei einem Ausbau des DG

und/oder Umbau der Gewerbefläche im UG

(Sandstein-) typische Ausblühungen sind in der Kellerräumen erkennbar

Weitere Investitionen / Modernisierungen ergeben sich aus den baujahrbedingten

Anpassungen an aktuelle Standards und dem persönlichen Geschmack und Anspruch

Moderne Gasheizung aus 2024

Warmwasser über Durchlauferhitzer

Getrennte Kreisläufe für Gewerbe und Wohnen

Getrennte Stromzähler

Sehr gepflegter Erhaltungszustand

Baujahr- und objektypischer Modernisierungsbedarf

Flexible Aufteilung in Wohnen und Gewerbe

Immobilienportal-saarland.de

Alternativ separate Wohnung im DG ausbaubar  
Kleiner pflegeleichter, eingefriedeter Garten  
Separate Einzelgarage mit Zugang zum Garten  
Separater Außenstellplatz ebenfalls mit Tor zum Garten  
Sicherer Wohnungszugang auf der Gebäuderückseite mit Zwischentür im UG  
Sehr gute zentrale Lage mit exzellenter Verkehrsanbindung.



## 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 Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegegesetz (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 vor dem Eingang



Garten



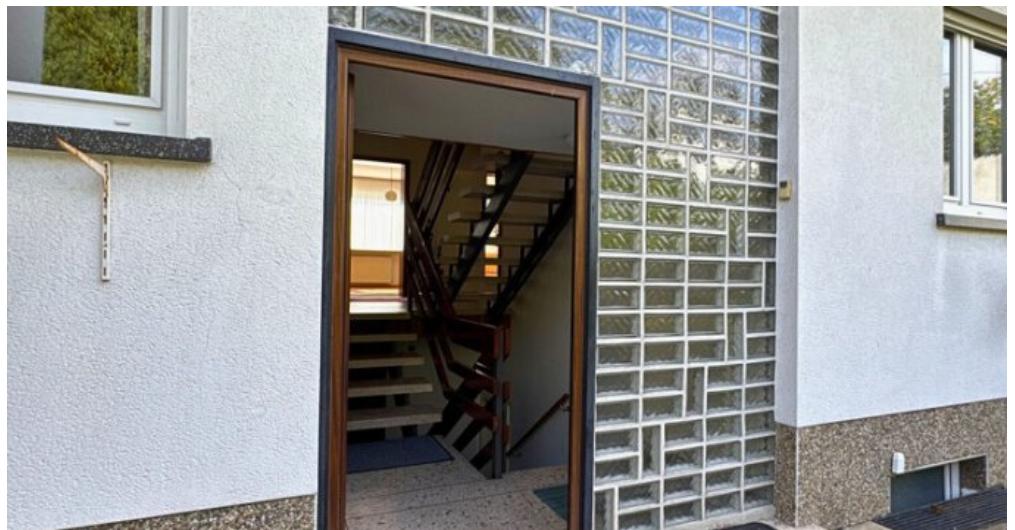
Garten



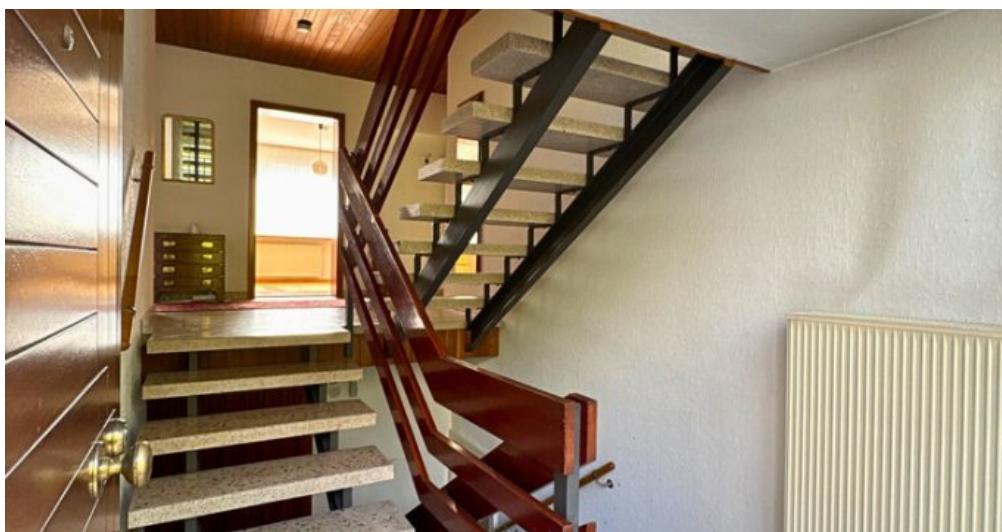
Garage + Stellplatz



Garage



Hauseingang



Treppenhaus



Flur



Arbeitszimmer



Kinderzimmer



Elternzimmer



Hauswirtschaftsraum



Bad



Flur



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



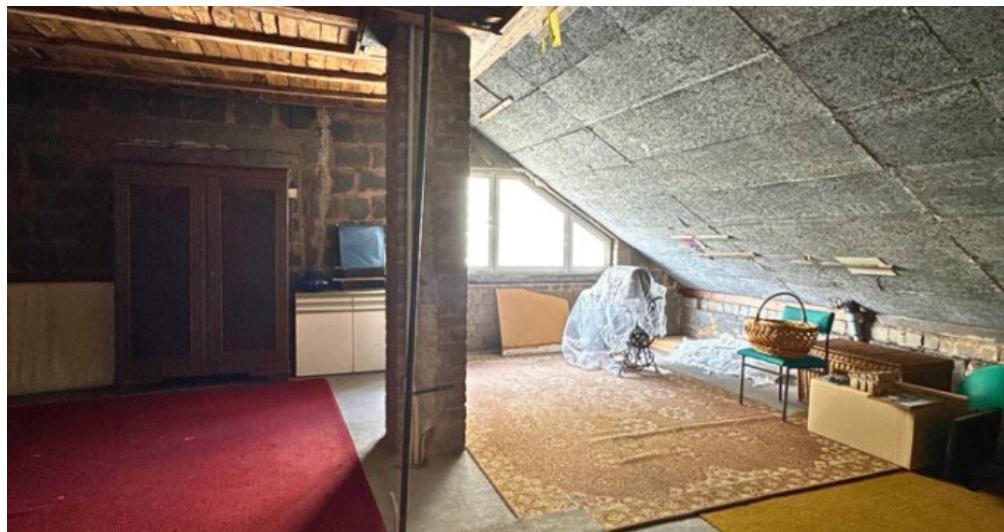
Ansicht Küche



Treppe zum DG



Diele DG



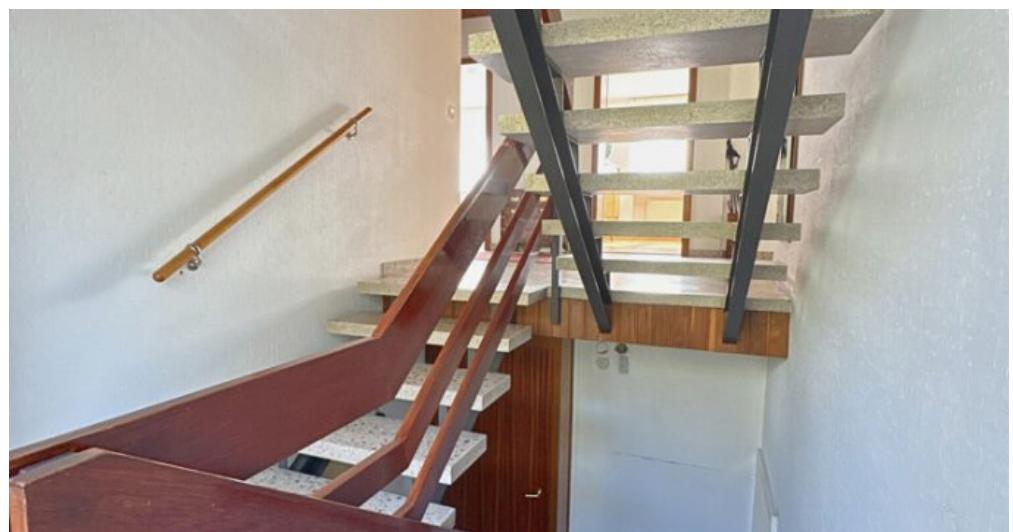
Zimmer 1 DG



Zimmer 2 DG



Zimmer 3 DG



Treppe zum UG



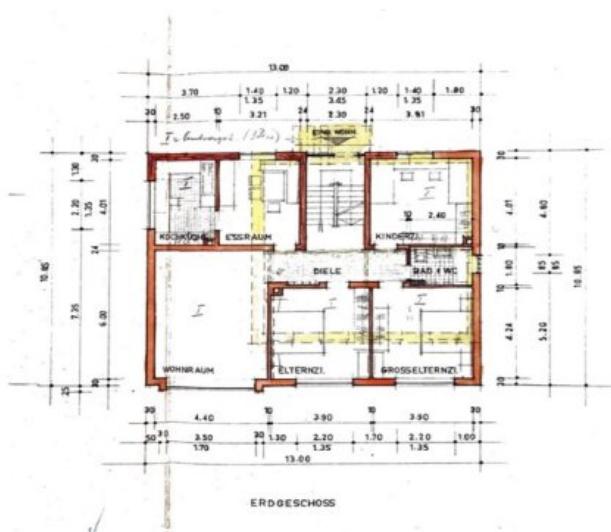
Weinkeller



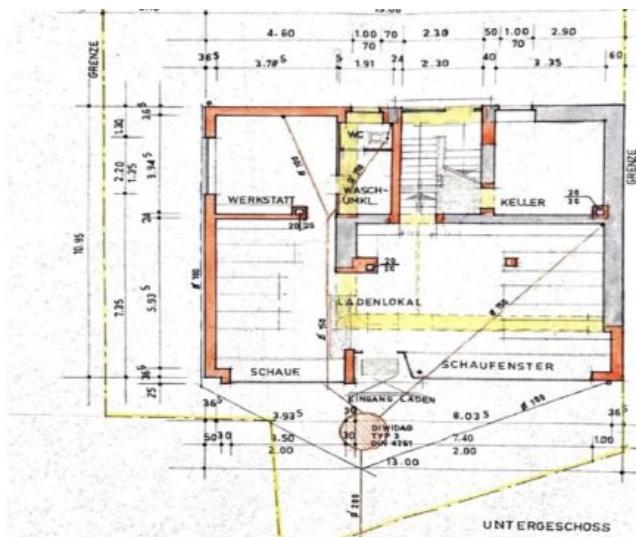
Werkstatt



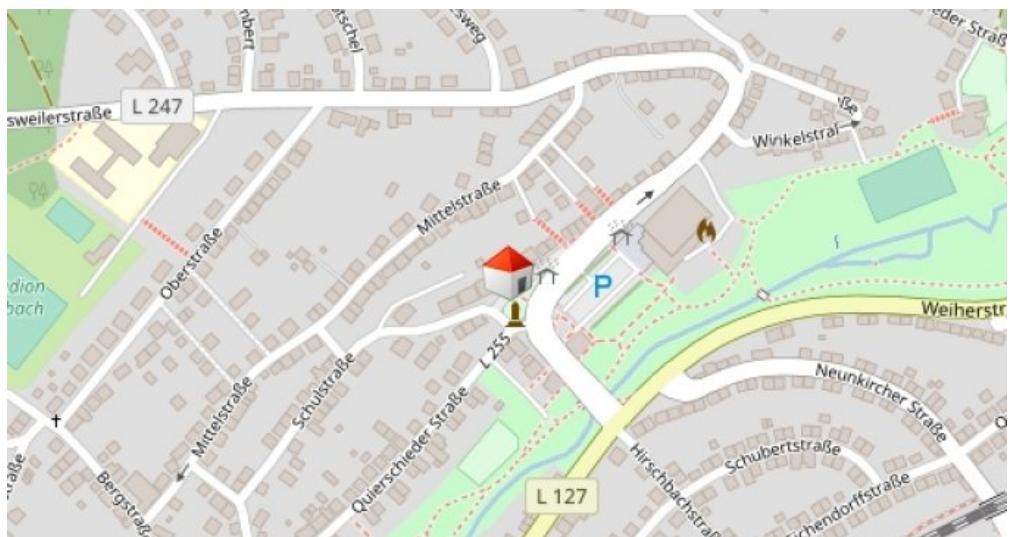
WC



Grundriss EG Wohnung



## Grundriss UG Gewerbefläche



WGH QS63

## Adresse

Quierschieder Straße 63  
66287 Quierschied

## Anbieter

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

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681 - 855 486  
[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)  
<https://www.eichenlaub-dumont.de>