

## 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 92m² 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

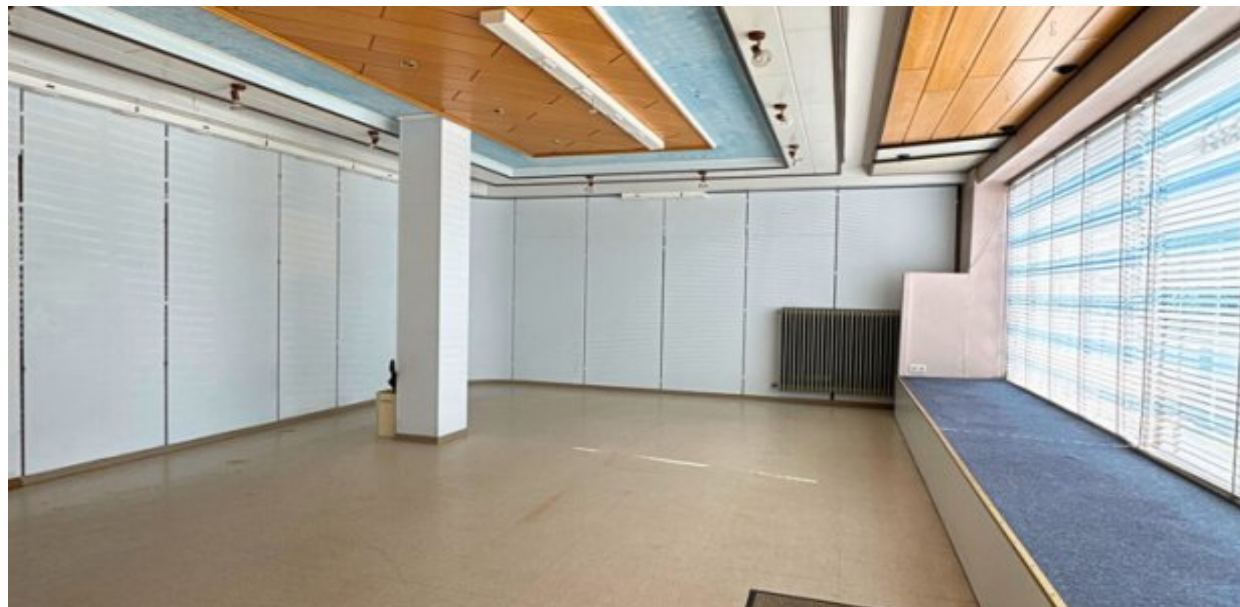
Wohnfläche	189 m²
Nutzfläche	15 m²
Grundstücksfläche	679 m²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Baujahr	1962
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort
Gewerbliche Nutzung	Ja



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 Ausbaufäche im DG, wo mit wenigem 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
befuerung	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.

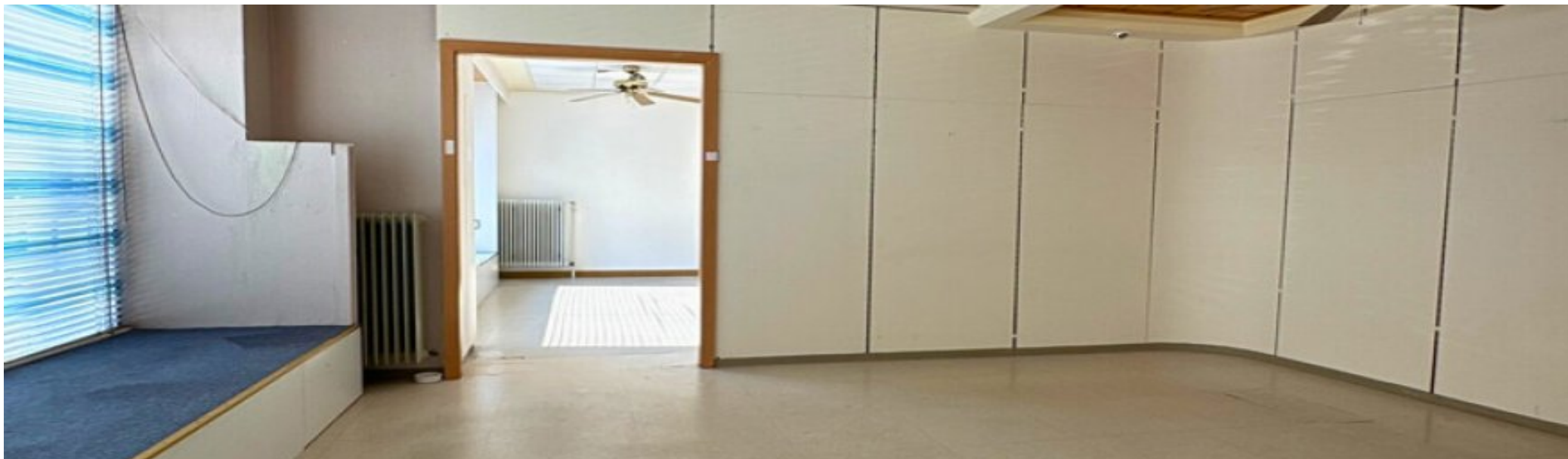
Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Quierschied, Fischbach-Camphausen und Götzelborn.

Es gibt hervorragende Bus- und Bahnanbindungen 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 Ganztageschule.

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 „Pustelblume“ 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 objekttypischer 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 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 vor dem Eingang



Garten



Garten



Garage + Stellplatz

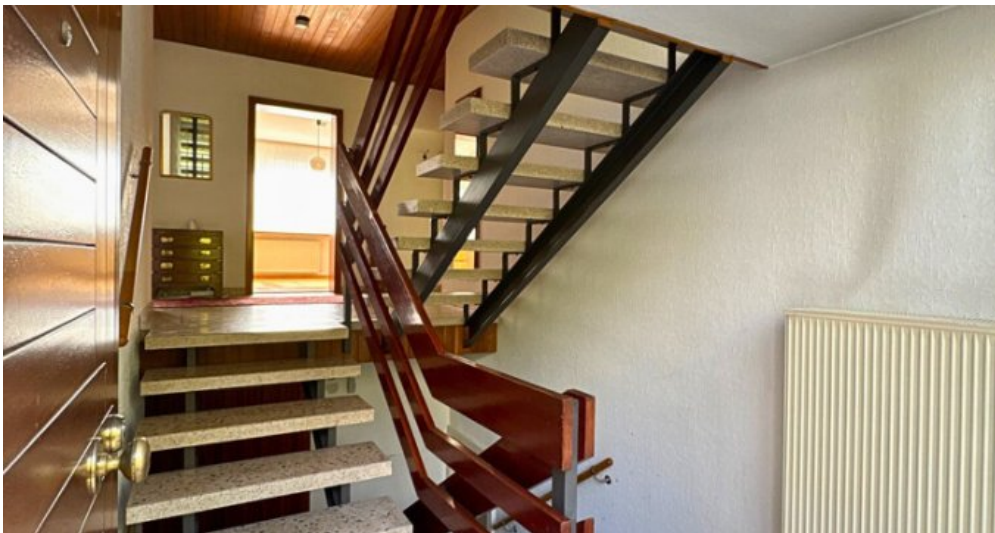




Garage



Hauseingang



Treppenhaus



Flur





Arbeitszimmer



Kinderzimmer



Elternzimmer



Hauswirtschaftsraum





Bad



Flur



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Ansicht Küche

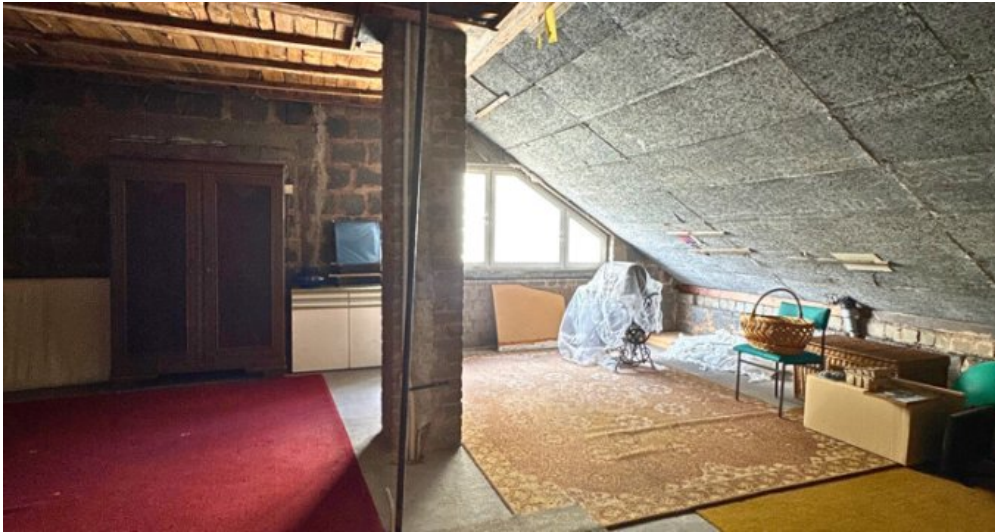


Treppe zum DG



Diele DG





Zimmer 1 DG



Zimmer 2 DG



Zimmer 3 DG



Treppe zum UG





Weinkeller



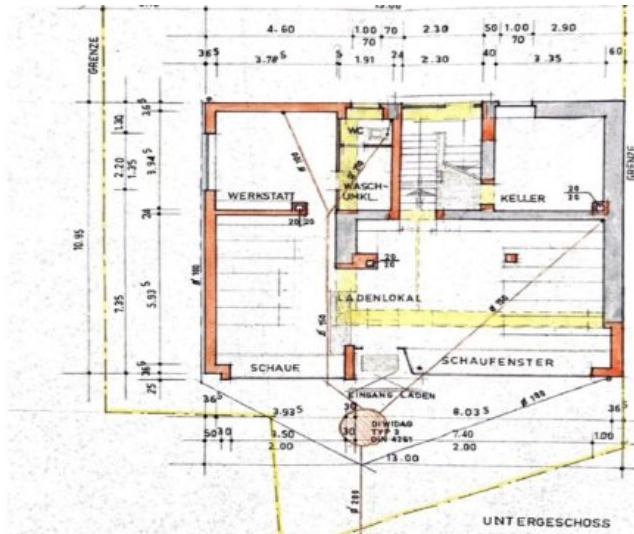
Werkstatt



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>