Sanierungsobjekt mit Garten und Carport in zentraler Lage von Spiesen-Elversberg

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2.750 € zzgl. 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 2.750 € zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	75.000 €
Carports	2



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick
Sehr kleines, kompakt geschnittenes Einfamilienhaus mit ca. 90,78 m² Wohnfläche
Baujahr ca. 1850 – entsprechend des Alters besteht deutlicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
Die Immobilie bietet insbesondere für handwerklich versierte Käufer interessantes Entwicklungspotenzial
Kleine, pflegeleichte Außenfläche mit überdachter Terrasse
Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge
Zentrale Lage in Spiesen-Elversberg mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Autobahn
Gute Grundlage für eine individuelle Neugestaltung
Kompaktes Einfamilienhaus mit Sanierungsbedarf und Entwicklungspotenzial
Bei diesem einseitig angebauten Einfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1850 handelt es sich um eine sehr kleine und kompakte Immobilie, die sich über mehrere Etagen erstreckt. Die Wohnfläche von rund 90,78 m² verteilt sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Aufgrund der geringen Grundfläche und der vorhandenen Raumaufteilung eignet sich das Haus insbesondere für Käufer, die bewusst ein kleines Haus suchen und bereit sind, dieses nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	90,78 m²
Grundstücksfläche	176 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	2
Baujahr	1850
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2019



renovierungsbedürftigen Zustand befindet. Trotz einzelner bereits durchgeführter Modernisierungen besteht weiterer Bedarf, um das Haus zeitgemäß und langfristig komfortabel zu gestalten. Die in den Jahren 2018 und 2019 erneuerten Bereiche – unter anderem Elektrik, Heizung, Fenster und Badezimmer – stellen dabei eine bereits vorhandene Grundlage dar. Dennoch sollte ein zukünftiger Eigentümer weitere Investitionen und handwerkliche Arbeiten einplanen.
Die vorhandene Wohnfläche ist auf die geringe Gebäudefläche entsprechend kompakt aufgeteilt. Großzügige Räume oder weitläufige Wohnbereiche sind bei diesem Haus daher nicht zu erwarten. Stattdessen bietet die Immobilie eine kleinteilige, über mehrere Ebenen verteilte Raumstruktur, die mit entsprechenden Ideen und Renovierungsmaßnahmen individuell angepasst werden kann.
Raumaufteilung
Erdgeschoss:
Eingangsbereich / Diele
Kleine Küche mit Essbereich
Wohnzimmer
Badezimmer mit Dusche
1. Obergeschoss:
Schlafzimmer
Ankleide
Weiteres Zimmer
2.

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Carport
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



12,5 m² Nutzfläche
Außenbereich
Auch der Außenbereich ist kompakt gehalten. Direkt vor bzw. am Haus befindet sich ein kleiner, pflegeleichter Garten mit überdachter Terrasse. Die Fläche bietet ausreichend Platz für eine kleine Sitzecke oder zum Grillen, ist jedoch aufgrund ihrer Größe nicht mit einem großzügigen Gartengrundstück vergleichbar.
Ein überdachter Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge und stellt damit einen praktischen Vorteil der Immobilie dar.
Lage:
Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Spiesen-Elversberg. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Durch die gute Anbindung an die A8 bestehen zudem kurze Wege in Richtung Neunkirchen, Saarbrücken und St. Ingbert.
Fazit:
Dieses sehr kompakte und sanierungsbedürftige Einfamilienhaus richtet sich vor allem an Käufer, die sich von der geringen Größe und dem vorhandenen Renovierungsbedarf nicht abschrecken lassen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	30.10.2035
Endenergiebedarf	385.4
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	31.10.2025
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Die Immobilie ist daher insbesondere für handwerklich geschickte Käufer, Sanierer oder Interessenten mit konkreten Gestaltungsideen interessant.



Lage

Allgemein:
Spiesen-Elversberg liegt im Landkreis Neunkirchen und ist Teil der Metropolregion Saar-Lor-Lux. Die Gemeinde vereint eine ruhige, grüne Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Mit ihrem gepflegten Ortsbild, modernen Wohngebieten und einer lebendigen Vereinsstruktur präsentiert sich Spiesen-Elversberg als attraktiver Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen. Die Nähe zur Mittelstadt Neunkirchen sowie zur Landeshauptstadt Saarbrücken bietet zusätzlich ein breites Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.
Infrastruktur:
Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Autobahnen A8 und A623 sind Saarbrücken, Neunkirchen, St. Ingbert und Homburg in kurzer Zeit erreichbar. Ein gut ausgebautes Busnetz verbindet Spiesen-Elversberg zuverlässig mit den Nachbargemeinden und Bahnhöfen der Region. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie gemütliche Restaurants und Cafés sind im Ort vorhanden.



Ingbert gewährleisten eine wohnortnahe Versorgung. Wirtschaftlich ist die Region durch zahlreiche mittelständische Betriebe, Handwerksunternehmen und Dienstleister geprägt. Die Lage zwischen Saarbrücken und Neunkirchen macht Spiesen-Elversberg zudem zu einem idealen Standort für Berufspendler.
Sport und Freizeit:
Die Gemeinde ist überregional bekannt durch den Fußballverein SV Elversberg, der für ein aktives und sportliches Gemeindeleben steht. Darüber hinaus bietet Spiesen-Elversberg eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten – von gut ausgeschilderten Wander- und Radwegen über Tennis- und Sportanlagen bis hin zu kulturellen Veranstaltungen und Festen, die das Zusammenleben prägen. Die umliegenden Wälder und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen und Aktivitäten in der Natur ein.
Medizinische Versorgung:
Die medizinische Versorgung ist sehr gut gewährleistet. Im Ort befinden sich Haus- und Facharztpraxen sowie Apotheken. Das Fliedner Krankenhaus Elversberg und die Marienhaus Kliniken Neunkirchen sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine umfassende stationäre und ambulante Versorgung.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.
Elektrik: 2018 (Leitungen in den Wänden, als auch die Sicherungen erneuert), 1 Stromzähler
Heizung: 2019 (Gas-Heizung Buderus, Warmwasser Boiler, Leitungen und Heizkörper)
Fenster: 2018 (Doppelverglaste Kunststofffenster ohne Rollläden), Klappläden außen Holz
Bäder: 2018 (Hauptbad im EG neue Leitungen und neu gefliest)
Dach: 1970 (geschätzt). Keine Dämmung in den Schrägen, vermutlich auch keine im Dachboden
Wasserleitungen: 2018 (Im Zuge der Badsanierung)
Sonstiges: 2019 (Küche - würde drin bleiben), 2018/2019 (weitestgehend alle Fußböden, Wände und Decken).

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Sonstiges

.



1.OG Schlafzimmer



1. OG Ankleide



1. OG Ankleide



DG Kinderzimmer



DG Kinderzimmer



DG Zimmer



Terrasse



Terrasse / Garten



Garten



Front



Front

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale	068069140780
E-Mail	chiara.furnari@kessel-naumann.de
Webseite	https://kessel-naumann.de