

## Geräumiges Einfamilienhaus mit Garten, Garage und vielfältigen Möglichkeiten!

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen 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 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	179.000 €
Garagen	2



### Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- + Freistehendes Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 868 m<sup>2</sup>
  - + Helle und großzügige Räume mit klarer Aufteilung auf zwei Wohnebenen
  - + Zentrale Lage mit kurzer Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel
  - + Großer Garten mit weitläufigem Grünbereich, Terrasse und idyllischem Baumbestand – ideal für Familien & Gartenliebhaber
  - + Geräumige Doppelgarage
  - + Hohe Ausbau- und Modernisierungspotenziale – perfekte Grundlage für individuelle Wohnräume
- Dieses freistehende Einfamilienhaus in Heusweiler überzeugt durch seine solide Bausubstanz, großzügige Raumaufteilung und das große Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von rund 163,25 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Wohnebenen bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren möchten.
- Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich, eine geräumige Küche mit Essplatz und ein Schlafzimmer.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	163,25 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	868 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	13,52 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1950
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2000



Über eine massive Holzterpette gelangt man ins Obergeschoß, das weitere vier Schlafzimmer und ein zusätzliches Badezimmer beherbergt. Die beiden Balkone bieten einen freien Blick in die grüne Umgebung und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit mehreren Kellerräumen ausreichend Stauraum sowie Platz für Werkstatt oder Hobbybereich. Eine große Garage direkt am Haus sorgt für bequemen Komfort – ideal auch für Handwerker, Familien mit mehreren Fahrzeugen oder Platzbedarf für Gartengeräte.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss:

- + Diele
- + Küche mit Essplatz
- + Wohn- und Esszimmer
- + Schlafzimmer
- + Badezimmer
- + Terrasse & Garten

Obergeschoß:

- + Vier Schlafzimmer
- + Badezimmer
- + Zwei Balkone

Untergeschoß:

- + Heizungsraum
- + Zwei Kellerräume

Dieses Einfamilienhaus vereint solide Substanz, viel Platz und umfangreiches Potenzial. Ob als

Familienhaus mit großem Garten oder als Modernisierungsobjekt mit Ausbauchancen – hier lassen sich individuelle Wohnideen verwirklichen.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
befeuernung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

### Allgemein:

Heusweiler liegt im Regionalverband Saarbrücken und gehört zur Metropolregion Saar-Lor-Lux. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe aus. Mit ihren gepflegten Wohngebieten, einem charmanten Ortskern und einer hervorragenden Infrastruktur bietet Heusweiler ein attraktives Umfeld für Familien, Berufspendler und Senioren gleichermaßen. Durch die unmittelbare Nähe zu Saarbrücken profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die Landeshauptstadt bei gleichzeitig ruhiger Wohnlage im Grünen.

### Infrastruktur:

Heusweiler verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Über die Autobahn A8 sowie die B268 sind Saarbrücken, Neunkirchen und Saarlouis schnell erreichbar. Der Saarbahn-Anschluss sorgt zudem für eine bequeme Verbindung direkt in die Innenstadt von Saarbrücken. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés befinden sich zentral im Ortskern und bieten eine sehr gute Nahversorgung.



Weiterführende Schulen wie Gemeinschaftsschulen und Gymnasien sind sowohl im Ort selbst als auch in den Nachbargemeinden problemlos erreichbar. Die wirtschaftliche Struktur ist geprägt von mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistern, die Arbeitsplätze in der Region sichern.

**Sport und Freizeit:**

Die Gemeinde bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung. Ob Sportvereine, Fitnessstudios, Tennis- und Fußballplätze oder idyllische Rad- und Wanderwege – Heusweiler punktet mit einem breiten Freizeitangebot. Veranstaltungen, Vereinsfeste und kulturelle Aktivitäten im Ort stärken das Gemeinschaftsgefühl und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

**Medizinische Versorgung:**

Die medizinische Versorgung ist sehr gut: In Heusweiler gibt es mehrere Haus- und Facharztpraxen, Apotheken sowie Pflege- und Therapieeinrichtungen. Krankenhäuser und Spezialkliniken befinden sich im nahegelegenen Saarbrücken und sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder der Saarbahn erreichbar.



## 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: ca. 1980er (Leitungen in den Wänden), vermutlich nach 2005 (Sicherungen), Zählerkasten erneuert

Heizung: ca. 90er / 2000er (Gas-Heizung Vaillant mit Warmwasser Boiler)

Fenster: (2-fach verglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden), 2018 (Schlafzimmerfenster 2-fach verglaste Kunststofffenster)

Bäder: ca. 1960 (Bad im EG), 1970 (Bad im OG)

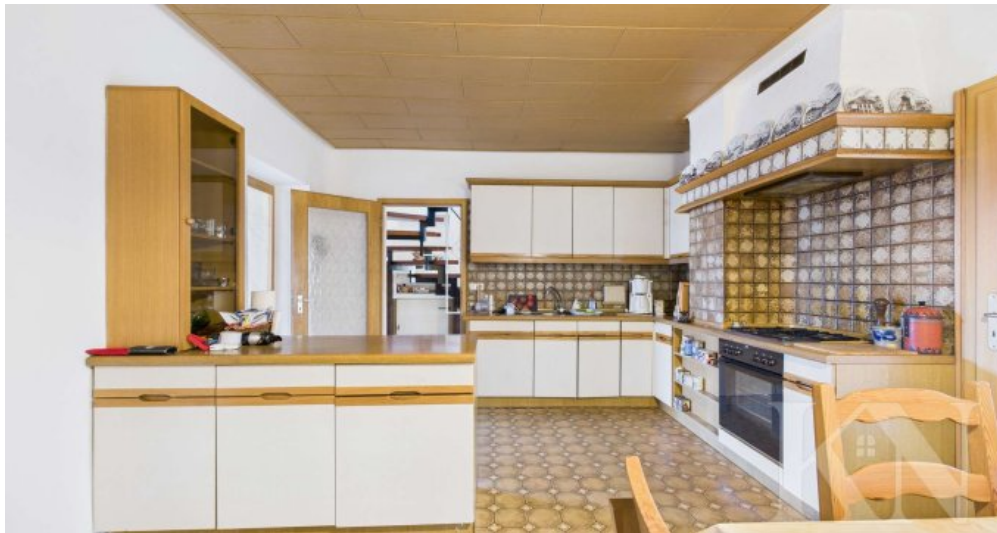
Dach: Eindeckung nicht genau bekannt, vermutlich 70/80er Jahre, Dachschrägen sind nicht gedämmt

Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen

Sonstiges: Saniert nach Bedarf.



## Sonstiges



Küche



EG Schlafzimmer



OG Diele



OG Schlafzimmer 1



OG Schlafzimmer 2



OG Bad



OG Balkon



OG Aussicht Balkon



Garten



Garten



Garten



Garten



Garage



Front



Front



Rückansicht

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[pascal.naumann@kessel-naumann.de](mailto:pascal.naumann@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>