

Besonderes, hochwertiges Einfamilienhaus mit 1.504 m² Grundstück in Habkirchen!

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	549.000 €
Carports	5



Objektbeschreibung

Highlights:

- * Attraktive Wohnlage in Habkirchen-Mandelbachtal – naturnah, ruhig und dennoch gut angebunden
- * Zwei großzügige Wohnbereiche mit viel Tageslicht und einer markanten Holztreppe als architektonisches Highlight
- * Einbauküche mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- * Zweigeschossiger Wintergarten-Anbau mit Galerie (Nutzfläche) – ideal für Hobby, Kreativarbeit oder Selbstständigkeit
- * Großzügige Garagenflächen – (ca. 53 m², ca. 3 m Deckenhöhe) – auch für größere Fahrzeuge geeignet (z.B. Traktor) sowie eine weitere Einzelgarage (z.B. Sportwagen)
- * Moderne Heiztechnik: Öl-Zentralheizung (2019) mit Solarthermie zur Warmwasserbereitung
- * Kernsanierung und Erweiterung 1997/1998
- * Hochwertige Technikausstattung (Bus-System, Staubsaugeranlage etc.)
- * Großes Grundstück mit Potenzial für ein zusätzliches Baugrundstück

Wünschen Sie sich ein Zuhause mit viel Platz, einem großzügigen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten? Ein Haus, das sowohl für Familien als auch für Menschen mit Platzbedarf für Arbeit, Hobby oder kreative Projekte ideale Voraussetzungen bietet?

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1936 befindet sich in attraktiver Wohnlage von Habkirchen im Mandelbachtal.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	255,76 m ²
Nutzfläche	196,50 m ²
Gesamtfläche	452,26 m ²
Grundstücksfläche	1.504 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Größe Balkon/Terrasse	42,74 m ²
Stellplätze	5
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1936
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort



255,76 m² sowie zusätzliche Nutzflächen von rund 196 m². Ergänzt wird das Haus durch ein großzügiges Grundstück von etwa 1.504 m², das viel Raum für Garten, Erholung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Im Zuge der Jahre 1997 / 1998 wurde das Gebäude kernsaniert. In diesem Zusammenhang erfolgten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, einschließlich der Erweiterung eines doppelgeschossigen Wintergartens, wodurch die Bausubstanz nachhaltig aufgewertet wurde.

Die Aufteilung in der Übersicht:

* Erdgeschoss:

* Eingangsdiele

* Gäste-WC

* Großzügige Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche, einem großzügigen Essbereich sowie direktem Zugang zur ca. 30 m² großen Terrasse und dem Garten

* 33 m² Wohn,- oder Bürobereich mit Treppenaufgang zum zweiten ca. 47 m² großen Wohnbereich

Obergeschoss:

* Flur

* Schlafzimmer mit Zugang zur Ankleide

* Ankleidezimmer mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum

* Waschraum / Hauswirtschaftsraum (würde sich als weiteres Schlafzimmer eignen)

* ?Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche

* Balkon

Dachgeschoss:

* Flur

* Kinderzimmer 1

- * Kinderzimmer 2
 - * Kinderbadezimmer mit Dusche
 - * Wintergarten-Anbau mit separatem Zugang (Nutzfläche):
 - * Großzügiger Raum mit Galerie, vielseitig nutzbar für Hobby, Praxis oder kreative Tätigkeiten
 - * Badezimmer mit Dusche
- Kellergeschoss:
- * Heizungsraum
 - * Öltankraum
 - * "Nasskellerraum" ohne Bodenbelag
 - * Kellerraum (auch als Waschküche denkbar) mit Zugang zur Doppelgarage sowie der Einzelgarage
 - * Doppelgarage
 - * Einzelgarage mit Zugang zum Garten
- Der Wohnbereich überzeugt durch seine großzügige Raumgestaltung und bildet das Herzstück des Hauses.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
befueuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Carport
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Eine besondere Ergänzung der Immobilie stellt der zweigeschossige Wintergarten-Anbau dar. Dieser Bereich zählt nicht zur Wohnfläche, sondern zur Nutzfläche, eröffnet jedoch zahlreiche zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Im oberen Bereich des Anbaus befindet sich eine offen gestaltete Galerie, die dem Raum eine besondere Atmosphäre verleiht. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein inspirierendes Raumgefühl.

Der Anbau wurde in den vergangenen Jahren bereits erfolgreich als Fußpflegepraxis genutzt. Durch den separaten Zugang vom Garten, die Verbindung zum Wohnhaus sowie den direkten Zugang zur Garage und den Wintergarten ist dieser Bereich optimal erschlossen. Besonders praktisch: Der Wintergarten ist vom Doppelcarport aus bequem erreichbar, sodass Kunden diesen Bereich betreten können, ohne das Wohnhaus durchqueren zu müssen.

Dies eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel:

- * Atelier oder kreative Werkstatt
- * Praxisräume oder kleine Selbstständigkeit
- * Kurse und Workshops
- * Yoga- oder Wellnessbereich
- * Hobby- oder Rückzugsräume

Gerade für Käufer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten, bietet dieser Bereich ein außergewöhnliches Potenzial.



Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf eine Gasheizung umzustellen, da entsprechende Gasanschlüsse bereits im Gebäude vorhanden sind. Darüber hinaus verfügt das Haus über eine zentrale Staubsaugeranlage sowie ein Bus-System, die für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgen.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie sind die außergewöhnlich großzügigen Stellflächen für Fahrzeuge.

Die Doppelgarage mit ca. 53 m² Fläche verfügt über eine Deckenhöhe von etwa 3 Metern und bietet somit ausreichend Platz auch für größere Fahrzeuge, Maschinen oder Anhänger. Selbst ein Traktor oder Werkstattbereich lassen sich hier problemlos unterbringen.

Zusätzlich befindet sich im Kellergeschoss eine weitere Garage, die sich hervorragend für ein besonderes Fahrzeug – beispielsweise einen Sportwagen oder Oldtimer – eignet.

Hinter dem Haus steht außerdem ein Doppelcarport, wodurch zusätzliche geschützte Stellplätze entstehen.

Damit eignet sich die Immobilie besonders für Käufer mit:

- * größerem Fuhrpark
- * Hobbyfahrzeugen oder Oldtimern
- * Anhängern oder Maschinen
- * handwerklichen oder landwirtschaftlichen Tätigkeiten

Ein weiterer besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die großzügige Grundstücksfläche von ca.



504 m².

Ein Teil der Gartenfläche stellt grundsätzlich ein separates Baugrundstück dar, das prinzipiell abgetrennt werden könnte. Dadurch eröffnen sich zusätzliche Perspektiven – beispielsweise für ein weiteres Wohnhaus, ein Mehrgenerationenprojekt oder als langfristige Wertreserve.

Die konkrete baurechtliche Prüfung sowie eine mögliche Grundstücksteilung sind selbstverständlich mit den zuständigen Behörden abzustimmen und obliegen dem Käufer.



Lage

Allgemein:
Habkirchen ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Mandelbachtal im Saarpfalz-Kreis und liegt im landschaftlich reizvollen Biosphärenreservat Bliesgau. Der Ort befindet sich direkt an der Grenze zu Frankreich und ist geprägt von einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit gewachsener Dorfgemeinschaft. Historische Gebäude, gepflegte Wohnhäuser und eine ländlich geprägte Umgebung verleihen Habkirchen einen charmanten und authentischen Charakter. Durch die Nähe zu Blieskastel, Kleinblittersdorf und der Landeshauptstadt Saarbrücken bietet der Ort eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Infrastruktur:
Die Verkehrsanbindung ist gut. Über die umliegenden Landstraßen sind die Städte Blieskastel, Saarbrücken sowie Kleinblittersdorf schnell erreichbar. Von dort bestehen auch Anschlüsse an die Autobahnen A6 und A620, die eine zügige Verbindung in die gesamte Region Saar-Lor-Lux ermöglichen.



Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Restaurants sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in den benachbarten Ortsteilen von Mandelbachtal sowie in den nahegelegenen Städten. Besonders hervorzuheben ist ein neu errichteter EDEKA-Markt, der in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar ist und mit großzügigen Öffnungszeiten zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Bildung und Wirtschaft:

Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindertagesstätten und Grundschulen innerhalb der Gemeinde Mandelbachtal. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine beliebte und gefragte Gemeinschaftsschule in Gersheim, die sich in kurzer Entfernung befindet und bequem erreichbar ist. Weiterführende Schulen befinden sich unter anderem in Blieskastel und Saarbrücken und sind problemlos zu erreichen.

Die wirtschaftliche Struktur der Region ist geprägt von mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken sowie zur französischen Grenze bietet die Region zudem vielfältige Arbeitsmöglichkeiten und eine enge wirtschaftliche Verflechtung innerhalb der Saar-Lor-Lux-Region.



Die umliegenden Wiesen, Wälder und Radwege laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Die Blies, die durch den Ort verläuft, prägt das Landschaftsbild und sorgt für eine besonders hohe Lebensqualität. Sportvereine, Wanderwege sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Region tragen zusätzlich zu einem aktiven und naturnahen Lebensstil bei.

Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung ist in der Region gut gewährleistet. In den umliegenden Orten wie Blieskastel, Kleinblittersdorf und Mandelbachtal finden sich verschiedene Haus- und Facharztpraxen sowie Apotheken. Darüber hinaus stehen in der nahegelegenen Landeshauptstadt Saarbrücken mehrere Kliniken, Fachzentren und medizinische Einrichtungen zur Verfügung, die in kurzer Zeit erreichbar sind und eine umfassende medizinische Betreuung sicherstellen..



Ausstattung

Elektrik: 1997/1998

Heizung: Öl-Zentralheizung, Einbau 11/2019, Kombinationsbrenner – kann auch mit Gas betrieben werden, der Gasanschluss liegt bereits im Haus

Fenster: Alufenster, doppelverglast aus 1998

Bäder: 1997/1998, gehobene Ausstattung

Dach: 1997/ 1998, hochwertige Bieberschwanzendeckung, besondere Gaubenform – Fledermausgauben

Wasserleitungen: 1997/1998

Sonstiges: Einbauküche im September 2020 nachträglich erneuert, Umfangreiche Schreinerarbeiten in den Innenbereichen, Hochwertige Parkettböden und gepflegte Originaltreppe von 1936, Fußbodenheizung in großen Bereichen, Zentrale Staubsaugeranlage – ideal für Allergiker.



Sonstiges



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer / Treppenaufgang zum 2. Wohnbereich



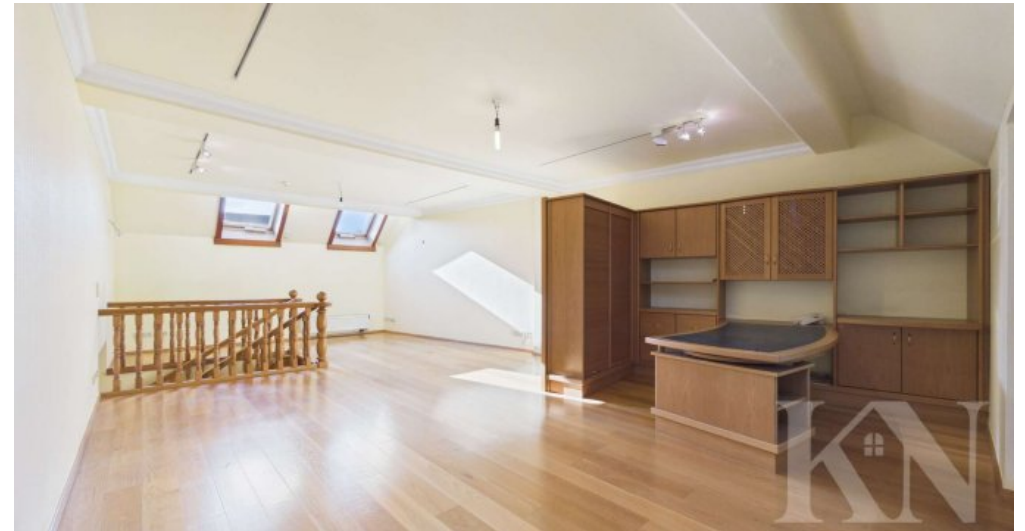
2. Wohnbereich



2. Wohnbereich



2. Wohnbereich (Zugang Wintergarten)



2. Wohnbereich



EG Küche / Esszimmer



EG Wohnzimmer (Zugang zur Küche)



EG Küche



EG Küche



EG Küche (Zugang Terrasse) / Esszimmer



Terrasse



Terrasse



EG Küche



EG Küche



EG Esszimmer



EG Esszimmer



EG Küche / Esszimmer



Treppe zum 1.OG



1. OG Treppenhaus



1. OG Balkon



1. OG Treppenhaus



1. OG Treppenhaus



1.OG Schlafz

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
anna.kessel@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>