Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Charaktervolle 4ZKB Wohnung für Kreative & Freigeister - Saarbrücken am Waldrand

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	89.000 €
Hausgeld	90 €
Freiplätze	1



Objektbeschreibung

In besonders ruhiger Lage direkt am Waldrand befindet sich diese renovierungsbedürftige Vierzimmerwohnung im Obergeschoss einer ehemaligen Bergwerksvilla von 1890. Auf ca. 114 m² Wohnfläche bietet sie großzügige Räume mit hohen Decken, großen Fenstern und charaktervollen Dielenböden. Trotz der naturnahen Lage sind die Autobahn und ein großer Supermarkt in wenigen Fahrminuten erreichbar.
Vorab wichtig: Das Gebäude weist eine Schieflage auf, die auch innerhalb der Wohnung deutlich wahrnehmbar ist. Die Wohnung ist weder barrierefrei noch altersgerecht. Im Grundbuch ist ein Bergschadensverzicht eingetragen. Die Finanzierbarkeit sollte deshalb frühzeitig mit der finanzierenden Bank geklärt werden.
Das Angebot richtet sich besonders an handwerklich interessierte Käufer, die Renovierungsarbeiten übernehmen möchten und eine kleine, selbst organisierte Hausgemeinschaft schätzen. Das nicht denkmalgeschützte Gebäude umfasst nur drei Wohneinheiten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	114 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Verfügbar ab	September 2025



Entsprechend sollten Käufer bereit sein, sich einzubringen. Dafür beträgt das Hausgeld derzeit vergleichsweise geringe 90 € monatlich einschließlich einer Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Die Rücklage der Gemeinschaft beläuft sich auf ca. 6.500 €.
Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit separater Ankleide, ein weiteres großzügiges Zimmer sowie eine geräumige Wohnküche. Schlafzimmer und Ankleide sind derzeit getrennte Räume und können bei Bedarf wieder zu einem größeren Raum zusammengeführt werden. Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Das zusätzliche Zimmer wurde bislang als Homeoffice genutzt und eignet sich durch seine Verbindung zur Küche auch als Esszimmer.
Das Tageslichtbad wurde 2019 saniert und ist mit bodengleicher Dusche, WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Fußbodenheizung ausgestattet. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über einen Pelletofen. Der bisherige Verbrauch lag bei etwa 2,5 bis 3 Tonnen Pellets jährlich.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Laminat, Dielen
befeuerung	Pellets
Stellplatzart	Freiplatz
Abstellraum	Ja



Ein Abstellraum neben der Wohnungseingangstür, ein abschließbarer Kellerraum und ein eigener Außenstellplatz ergänzen das Angebot. Hinter dem Haus steht eine kleine Sitzgelegenheit mit Südostausrichtung zur Verfügung.
Die Wohnung ist bereits geräumt und kann nach Vereinbarung übernommen werden.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	23.04.2035
Endenergiebedarf	402.4
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	23.04.2025
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Holzpellets



Lage

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Waldrandlage im Ortsteil Camphausen der Gemeinde Quierschied im Regionalverband Saarbrücken. Das Gebiet ist geprägt durch weitläufige Grünflächen und Wälder, wodurch sich ein naturnahes und ausgesprochen ruhiges Wohnumfeld ergibt – ideal für Erholungssuchende, Naturfreunde und Menschen, die in unmittelbarer Nähe zum Grünen leben möchten.
Trotz der abgegrenzten Lage ist die Anbindung an die Infrastruktur hervorragend:
Die Autobahn A623 ist nur etwa 700 Meter entfernt, wodurch die Innenstadt von Saarbrücken sowie andere regionale Zentren zügig erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Universität des Saarlandes, die nur ca. 6 Kilometer entfernt liegt – ein attraktiver Standortvorteil für Mitarbeitende und Forschende.
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gegeben.



1,3 km
• Restaurant – ca. 1,3 km
• Großer Supermarkt – ca. 1,5 km
• Apotheke – ca. 1,5 km
• Bahnhof – ca. 1,9 km
• Grundschule – ca. 2,0 km
• Freibad – ca. 3,7 km
Verkehrsanbindung
• Nächste Bushaltestelle – ca. 130 m
• Autobahnanschluss A623 – ca. 700 m
Umliegende Städte und Einrichtungen
• Universität des Saarlandes (Dudweiler) – ca. 6 km
• St. Ingbert (Stadtzentrum) – ca. 9 km
• Saarbrücken (Stadtzentrum) – ca. 12 km
• Flughafen Saarbrücken – ca. 17 km
• Neunkirchen (Stadtzentrum) – ca. 15 km
• Homburg (Universitätsklinikum) – ca. 29 km.



Ausstattung

+ Gebäude:
Baujahr: ca. 1890
Dach: ca. 2005-2007 neu eingedeckt
Fenster: Kunststoff, 2fach-Verglasung (1992)
Heizung: Pelletheizung (2012)
Warmwasser: Durchlauferhitzer
Böden: Dielen und Laminat
+ Parken:
1 Außenstellplatz
+ Wohnung im Obergeschoss:
Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 114 m²
Grundriss: Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Homeoffice
Sanitär: Bad mit bodentiefer Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss und Fußbodenheizung
+ Modernisierungen:
- Wohnung:
Erneuerung des Badezimmers (ca. 2019)
Erneuerung der Wasserleitungen (ca. 2019)
teilweise Erneuerung der elektrischen Leitungen (ca. 2018)
-Gebäude:
Erneuerung des Putzes in den Fluren (ca. 2023)

Erneuerung der Fensterbänke in den Fluren (ca. 2018)
Erneuerung der elektrischen Leitungen (ca. 2018)
Erneuerung der Wassersteigleitungen (ca. 2018)
Installation einer SAT-Anlage (ca. 2016)
Erneuerung des Gehweges vor dem Hauses (ca. 2014)
Erneuerung der Dacheindeckung (ca.



1992).



Sonstiges

Bonitätsnachweis:
Auf Wunsch des Verkäufers erfolgen Besichtigungen ausschließlich mit Interessenten, die ihre Bonität nachgewiesen haben, beispielsweise durch ein Finanzierungszertifikat oder einen Eigenkapitalnachweis.
Käuferprovision:
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.
Haftungsausschluss:
Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, wurden diese vom Makler nicht eigenständig auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität überprüft.
Eine eigene Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die angegebenen Flächen sowie die dargestellten Grundrisse beruhen auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) dar.



Angaben zum Energieausweis, zu Heizungsanlagen sowie zur technischen Gebäudeausstattung beruhen auf den Angaben des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen und wurden vom Makler nicht technisch oder sachverständig überprüft.
Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen ausschließlich der Veranschaulichung und ersetzen keine persönliche Besichtigung. Das Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und begründet keine Beschaffenheitsvereinbarung.
Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie wieder. Soweit Modernisierungs-, Renovierungs- oder Umbauvarianten dargestellt werden, handelt es sich ausschließlich um unverbindliche Visualisierungen. Eine Prüfung der technischen, statischen oder baurechtlichen Umsetzbarkeit wurde durch den Makler nicht vorgenommen.



Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft.
Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen.
Dieses Exposé ersetzt nicht die eigenverantwortliche Prüfung der Immobilie und der für die Kaufentscheidung maßgeblichen Unterlagen. Bekannt gewordene unrichtige Angaben werden unverzüglich berichtigt. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten..



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer/Homeoffice



Badezimmer



Badezimmer



Schlaf-/Ankleidezimmer



Schlafzimmer



Ankleidezimmer



Küche



Küche



Pelletofen



Sitzecke im Grünen



Wertermittlung



Anfrage_Info

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de