Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Lichtdurchflutete, neuwertige DG-Wohnung mit Aussicht – inkl. Loggia, Terrasse, Garten & eigener Garage

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	249.000 €



Objektbeschreibung

Top Wohnqualität, Alltagskomfort und ein echtes Stück Lebensgefühl miteinander verbinden.
Diese helle, gepflegte & neuwertige Dachgeschosswohnung in einem Zweifamilienhaus in Marpingen überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel natürlichem Licht, moderner Aufmachung und zusätzlichen Nutzflächen, die den Alltag spürbar erleichtern. Schon beim Betreten merkt man: Hier wurde mit Blick aufs Wohnen geplant – nicht nur auf Quadratmeter.
Das Herzstück bildet der großzügige Wohnbereich mit direkt angrenzendem Esszimmer und Küche. Offene Wege, klare Linien und viel Tageslicht machen diesen Bereich zum Mittelpunkt des Hauses: ideal für gemeinsame Abende, entspanntes Kochen, Homeoffice-Pausen und ein Wohnen, das sich nicht nach Alltag anfühlt, sondern nach Ankommen.
Zwei helle Schlafzimmer mit gemütlichen Dachschrägen, großen Fenstern und Rollläden bieten flexible Einrichtungsmöglichkeiten. Ob als ruhiges Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer – die Räume lassen sich je nach Lebensphase neu denken, ohne an Atmosphäre zu verlieren.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	156 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Größe Balkon/Terrasse	5 m²
Stellplätze	2
Anzahl Terrassen	1
Verfügbar ab	30.09.2026
Verfügbar ab (Datum)	30.09.2026



Ein echtes Highlight ist die ca. 5 m² große Dachloggia mit Sonnenschutz: Ihr privates Plätzchen zum Lesen, Kaffeetrinken und Sonnen. Klein genug, um intim zu bleiben – groß genug, um den Tag draußen beginnen oder ausklingen zu lassen.
Im Untergeschoss steht ein großzügiger Nutz- und Hauswirtschaftsbereich bereit. Hier finden Waschmaschine, Trockner, Vorräte und alles, was im Alltag Platz braucht, einen klaren, funktionalen Ort – ohne den Wohnbereich zu belasten.
Zusätzlicher Pluspunkt: das separate Zimmer im Erdgeschoss, aktuell als Büro bzw. Homeoffice genutzt. Von hier gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse – perfekt für Pausen an der frischen Luft, ohne das Haus zu verlassen. Ein Raum, der Arbeit und Wohnen verbindet, statt sie voneinander zu trennen.
Zur Wohnung gehört eine integrierte Garage mit geschütztem Stellplatz. Überdachter eigener Zugang, gepflasterte Zufahrt und ein gepflegter Außenbereich mit Wasserzisterne zur Brauchwassernutzung der Toiletten runden das Gesamtpaket ab: praktisch, durchdacht und mit einem Blick für Nachhaltigkeit im Alltag.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
WG-geeignet	Ja
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Abstellraum	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in Marpingen im Landkreis St. Wendel, einer attraktiven Gemeinde im nördlichen Saarland. Marpingen verbindet die Vorzüge einer einer gewachsenen Wohnlage mit einer naturnahen Umgebung und einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf.
Der Ort bietet eine familienfreundliche und angenehme Wohnqualität. Im Hauptort befinden sich unter anderem das Rathaus, eine Grundschule sowie die Gemeinschaftsschule Marpingen. Auch Kindertagesstätten, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie verschiedene Angebote des täglichen Lebens sind in der Gemeinde vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind mit dem Pkw gut erreichbar. Auch die umliegenden Städte und Gemeinden lassen sich dank der regionalen Verkehrsverbindungen einfach erreichen..

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-09-13
Endenergiebedarf	158,60
Baujahr lt. Energieausweis	1996
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	14.09.2026
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:
- Zisterne für Brauchwasser
- Unverbaute Aussicht
- Garage
- 2 große helle Schlafzimmer (1 Eltern + 1 Kind); nach Abtrennung 2 Kinderzimmer möglich
- Großzügiger Nutz- und Hauswirtschaftsbereich
- Praktischer Bereich für Haustechnik und Haushaltsgeräte
- Integrierte Garage
- Überdachter Eingangsbereich
- Angelegte Zufahrt
- Separates Büro im EG
- Wasserzisterne im Gartenbereich für Brauchwasser (6.700l)
- Überdachter Sitzbereich im Außenbereich des EG
- Glasfaseranschluß
- Gegensprechanlage im EG und DG
- Dachloggia mit Markise.



Sonstiges

Die angebotene Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über einen eigenen Eingang, eigene Heizung und Versorgungsleitungen. Dadurch ist die Wohnung klar von der zweiten Wohneinheit getrennt und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre
Die Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus Wohnen, Funktionalität und praktischem Komfort. Besonders die integrierte Garage, der überdachte Eingangsbereich, die überdachte Terrasse im Gartenbereich sowie die großzügigen Nutzflächen machen die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für alle, die Wert auf eine durchdachte und alltagstaugliche Immobilie legen..



Loggia



KG Eingangsbereich Innen



Arbeitszimmer / Büro



Gäste WC



Küche



Esszimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer Kind



Schlafzimmer Eltern



Bad



Dusche



Waschraum

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale	+49 6875 / 2209813
E-Mail	f.gebels@steinundwert.de
Webseite	www.steinundwert.de