Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Viel Platz zum Gestalten – 3-Zimmer-Wohnung mit Garten und Garage

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% 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 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	159.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
- Ca. 92,35 m² Wohnfläche mit großzügigem 3-Zimmer-Grundriss
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit ca. 38,06 m²
- Ca. 9,32 m² große Balkon/Terrasse mit Zugang zum separaten Gartenteil
- Eigener Kellerraum und Garagenstellplatz
- Ruhige und attraktive Wohnlage mit angenehmem Wohnumfeld

Objektbeschreibung
Diese großzügige Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 92,35 m² befindet sich im Erdgeschoss eines überschaubaren Mehrfamilienhauses in ruhiger und attraktiver Wohnlage. Die durchdachte Aufteilung, zwei Schlafzimmer, der weitläufige Wohn-/Essbereich sowie der zur Wohnung gehörende separate Gartenteil bieten vielseitige Möglichkeiten für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer mit zusätzlichem Platzbedarf.
Über die ca. 9,39 m² große Diele gelangen Sie zentral in die einzelnen Räume der Wohnung. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 38,06 m². Dank seiner Größe lassen sich Wohn- und Essbereich komfortabel voneinander gliedern und individuell gestalten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	92,35 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	9,32 m²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1



9,32 m² großen Terrasse, die den Wohnraum um einen schönen Außenbereich ergänzt. Ein besonderer Mehrwert ist der separat zur Wohnung gehörende Gartenteil. Dieser bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung und Nutzung.
Die beiden Schlafzimmer sind nahezu gleich groß. Dadurch eignen sie sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
Die separate Küche bietet ausreichend Raum für eine individuelle Küchengestaltung. Komplettiert wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Badewanne.
Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet neuen Eigentümern damit die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.
Ein eigener Kellerraum schafft zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Darüber hinaus gehört ein Garagenstellplatz zur Wohnung.
Aufteilung der Wohnung:
- Diele
- Wohn-/Esszimmer
- Separate Küche
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Terrasse/Balkon

Mit ihrer großzügigen Wohnfläche, den zwei gut nutzbaren Schlafzimmern, dem weitläufigen Wohn-/Essbereich und den eigenen Außenflächen bietet die Wohnung eine attraktive Grundlage, um ein Zuhause ganz nach den persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in Walpershofen, einem Ortsteil der Gemeinde Riegelsberg im Regionalverband Saarbrücken. Die Wohnlage verbindet ein ruhiges, gewachsenes Umfeld mit einer guten Anbindung an die umliegenden Gemeinden und die Landeshauptstadt Saarbrücken. Walpershofen ist dabei insbesondere durch seinen eher wohngeprägten Charakter und die Nähe zu Grün- und Freiflächen geprägt.
Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend im Hauptort Riegelsberg sowie in den angrenzenden Gemeinden und sind mit dem Pkw oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Dort stehen unter anderem Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie weitere Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.
Besonders attraktiv ist die Verkehrsanbindung. Die Saarbahn-Linie S1 verkehrt direkt über Walpershofen und verbindet den Ort ohne Umstieg unter anderem mit Riegelsberg, Saarbrücken, Heusweiler und Lebach. Mit den Haltepunkten Walpershofen Mitte und Walpershofen/Etzenhofen ist der Ort gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden; zusätzlich bestehen Busverbindungen innerhalb der Gemeinde.



Auch für Familien bietet die Gemeinde eine gute Infrastruktur. In Walpershofen befindet sich mit der Grundschule Hilschbach-Walpershofen eine eigene Grundschule mit freiwilliger Ganztagsbetreuung. Weitere Grundschulen sowie eine Gemeinschaftsschule stehen im Gemeindegebiet von Riegelsberg zur Verfügung.
Gleichzeitig bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Gemeinde Riegelsberg verfügt über zahlreiche Wald- und Grünflächen, Wanderwege, Sportstätten sowie verschiedene Freizeitangebote. Auch die Köllertalhalle befindet sich in Walpershofen.
Walpershofen verbindet damit ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld mit einer komfortablen Anbindung an Saarbrücken und die umliegenden Orte – eine attraktive Wohnlage für Paare, Familien und Berufspendler..



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: Vermutlich aus dem Baujahr, Hauptverteiler im Kellergeschoss tlw. neuer
Heizung: Öl-Zentralheizung aus 1997
Fenster: Doppeltverglaste Holzfenster, Fensterrahmen aus dem Baujahr, Verglasung teilweise ca. 2005 getauscht
Bäder: Badewanne mit Dusche und Wanne aus dem Baujahr
Dach: Aus dem Baujahr, jedoch noch in Ordnung. Angedacht wurde das Dach zu Dämmen
Wasserleitungen: Aus dem Baujahr
Malerarbeiten / Innenausbau / Sonstiges: 2003/2004 gestrichen, seither nicht mehr renoviert. Tapeten in den Schlafzimmern teilweise abgemacht, da sich oberflächlich Schimmel gebildet hat – durch falsche Lüftung.



Sonstiges

.



Badezimmer



Balkon / Terrasse



Garten



Garten

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Garten



Rückansicht



Frontansicht



Frontansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

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