

## Maisonettewohnung in ruhiger Lage von Riegelsberg

## 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	169.000 €
Garagen	1



## Objektbeschreibung

### Highlights:

- Gute und ruhige Lage
- Attraktive Aufteilung über zwei Etagen
- Leerstehend
- Loggia, Balkon, Kellerraum und Stellplatz
- Gepflegtes Umfeld

Diese ansprechende Maisonette-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss einer gepflegten Anlage mit zwölf Parteien und besticht durch ihre ruhige, dennoch zentrale Lage in Waldrandlage. Die Wohnung verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet Ihnen ca. 102,12 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung auf zwei Ebenen und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

### Aufteilung der Wohnfläche:

#### Untergeschoss der Dachgeschosswohnung:

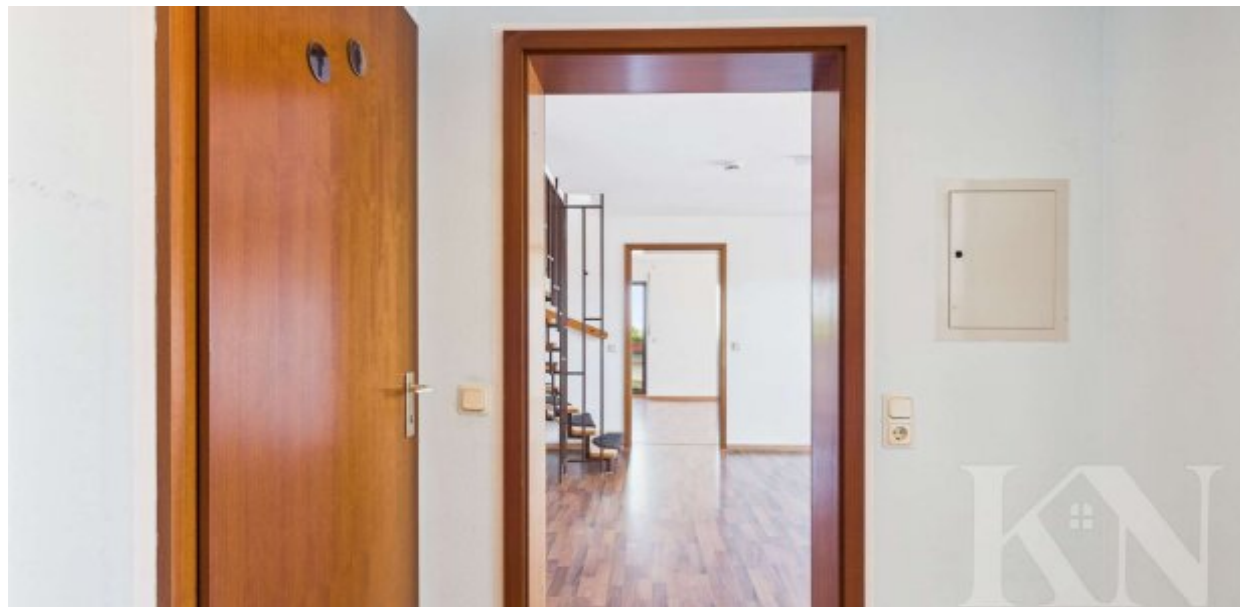
- Diele
- Küche
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Großzügiger Essbereich mit Zugang zur Loggia und Treppe ins Obergeschoss
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

Im unteren Bereich der Wohnung befinden sich die Diele, ein Gäste-WC, eine separate Küche sowie ein praktischer Abstellraum. Das Herzstück der Etage bildet der offen gestaltete Essbereich mit Zugang zur

überdachten Loggia sowie das angrenzende, weitläufige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	102,12 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1



Obergeschoss der Dachgeschosswohnung:

- Großzügiger Flurbereich - ideal nutzbar als Spiel,- oder Bürobereich
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne

Das Obergeschoss überrascht mit einem großzügigen Flurbereich, der sich ideal als Büro-, Spiel- oder Leseecke nutzen lässt. Hinzu kommen ein Elternschlafzimmer, zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Diese Maisonettewohnung kombiniert großzügiges Wohnen mit einer familienfreundlichen Raumaufteilung in ruhiger Lage – ideal für alle, die Wert auf Komfort und Platz legen.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat, Granit
befeuern	Öl
Stellplatzart	Garage
Abstellraum	Ja



## Lage

Riegelsberg bietet eine attraktive Wohnlage mit einer hervorragenden Mischung aus Wirtschaft, Bildung, medizinischer Versorgung und Freizeitmöglichkeiten.

**Wirtschaft:**

Die Gemeinde Riegelsberg ist wirtschaftlich gut angebunden und bietet eine Reihe von lokalen Unternehmen und Dienstleistern, die für eine stabile wirtschaftliche Umgebung sorgen. Die Nähe zu Saarbrücken eröffnet zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten, da viele Pendler die kurzen Wege nutzen, um in der Landeshauptstadt zu arbeiten.

**Bildung:**

Riegelsberg verfügt über ein gut ausgebautes Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, Grundschulen und einer Gemeinschaftsschule. Weiterführende Schulen und Hochschulen befinden sich in der nahen Umgebung, insbesondere in Saarbrücken, und sind bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

**Medizinische Versorgung:**

Die medizinische Versorgung in Riegelsberg ist ausgezeichnet. Es gibt mehrere Allgemeinmediziner und Fachärzte, sowie Apotheken im Ort.



#### Freizeit und Erholung:

Riegelsberg bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Zahlreiche Wander- und Radwege laden zur aktiven Erholung in der Natur ein. Der Köllerbach und die umliegenden Wälder bieten sich für ausgedehnte Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten an. Darüber hinaus verfügt Riegelsberg über ein gut ausgestattetes Freizeitzentrum mit Sporteinrichtungen und einem Schwimmbad. Kulturelle Veranstaltungen und lokale Feste runden das Freizeitangebot ab und sorgen für ein lebendiges Gemeindeleben. Diese Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, guter Bildungs- und medizinischer Infrastruktur sowie vielseitigen Freizeitmöglichkeiten macht Riegelsberg zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Singles und Paare jeden Alters..





## 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.

Heizung: Baujahr/ Öl-Zentralheizung, Warmwasserspeicher

Dach: Baujahr/ Dachboden gedämmt, Dachschrägen nicht

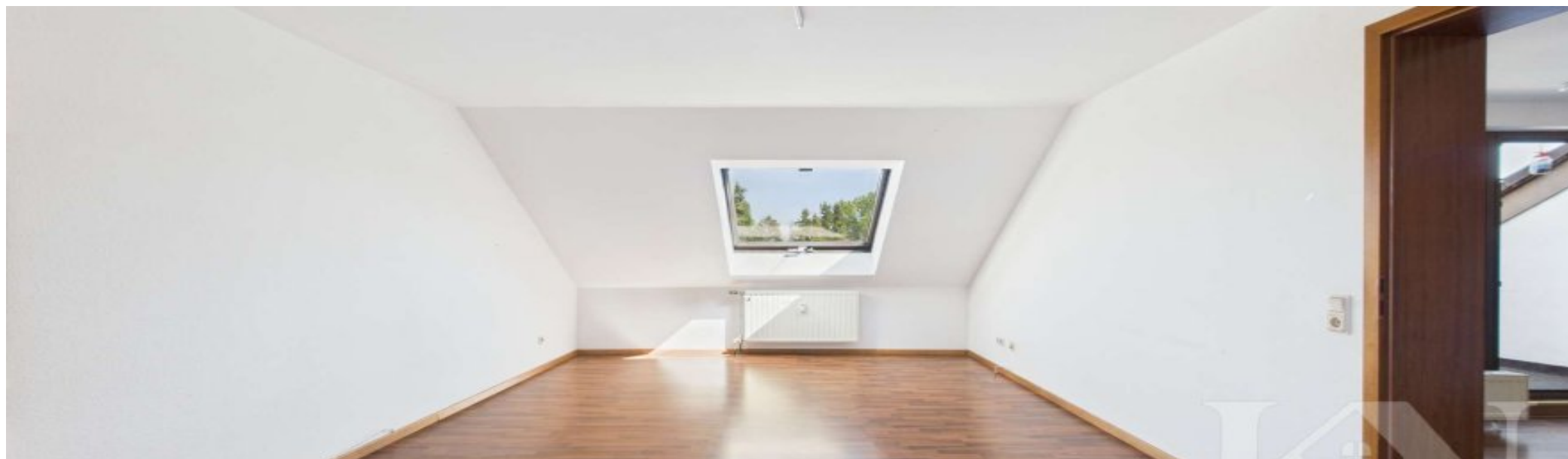
Fenster: Baujahr 1991/ Doppeltverglaste Holzfenster, manuelle Rollläden

Elektrik: Baujahr

Fußböden / Türen: 2013/2024 Teilweise neue Fußböden und teilweise neu tapeziert

Fassade: Wärmedämmstein

Wasserleitungen / Bad: Baujahr.



## Sonstiges





Wohnzimmer



Balkon



Gäste-WC



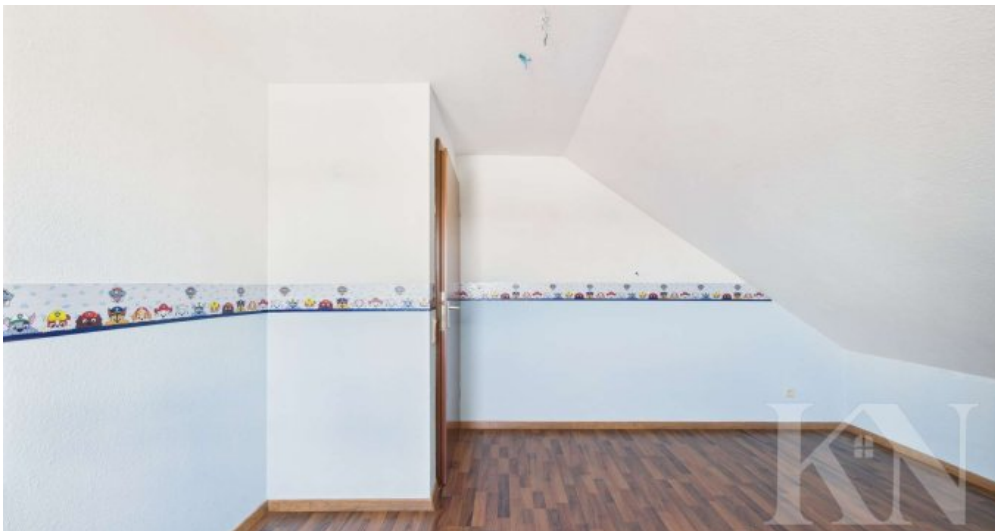
Zugang Obergeschoss



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2





Elternschlafzimmer



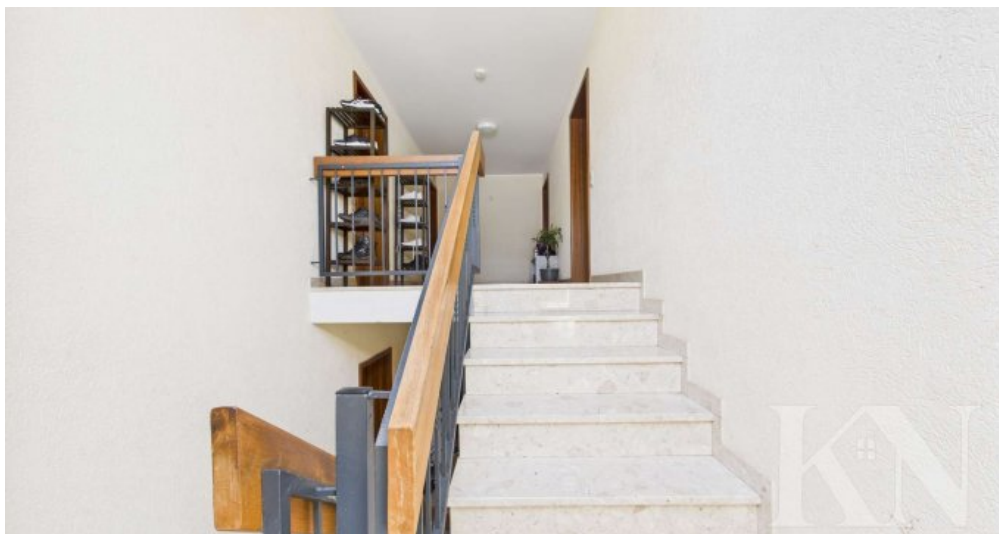
Schlafzimmer



Badezimmer



Treppenhaus



Treppenhaus



Front

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

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