

# Attraktive, familienfreundliche Eigentumswohnung mit separatem Eingang und Gartenidylle!

## 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	235.000 €
Garagen	2



## Objektbeschreibung

### Highlights im Überblick:

- + Ruhige Wohnlage in Heusweiler-Niedersalbach mit guter Anbindung und grünem Umfeld
- + Separater Hauseingang – privates Wohngefühl wie im eigenen Haus
- + Großzügiger Garten mit viel Potenzial und großer Gartenhütte (Partyhütte) - Sondernutzungsrecht
- + Zwei Stellplätze – Garage und zusätzlicher Außenstellplatz
- + Hochwertig modernisierte Küche mit großzügigem Essbereich (Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten - kann übernommen werden)

Wünschen Sie sich eine Eigentumswohnung, die mit großzügiger Wohnfläche, modernem Wohnkomfort und einem eigenen Garten überzeugt? Diese gepflegte und modern ausgestattete Wohnung in Heusweiler-Niedersalbach erfüllt genau diesen Anspruch. Sie bietet auf einer Wohnfläche von rund 107,25 m<sup>2</sup> ein behagliches Zuhause für Paare und Familien, die Wert auf Komfort, Platz und eine ruhige Lage legen. Das im Jahr 1972 erbaute Gebäude wurde laufend instand gehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand mit gehobener Ausstattung.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	107,25 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	2
Verfügbar ab	April 2026



Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das durch große Fensterflächen für ein helles und freundliches Ambiente sorgt. Vor dem Wohnungseingang befindet sich die Terrasse die zum Entspannen oder gemütlichen Beisammensein einlädt.

Aufteilung der Wohnfläche:

- + Eingangsbereich / Diele
- + Helle Küche
- + Großzügliches Wohnzimmer + Essbereich
- + Schlafzimmer
- + Kinderzimmer / Büro
- + Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- + Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

Besonderes Highlight ist der weitläufige Gartenbereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Spielfläche für Kinder, zur Gartengestaltung oder für gesellige Stunden in der großen Gartenhütte (Partyhütte). Hier lassen sich entspannte Sommerabende im Grünen genießen.

Für Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung – ein Außenstellplatz direkt vor dem Wohnungseingang sowie eine Garage. Ein praktischer Abstellraum rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Platz für Alltagsgegenstände.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Barrierefrei	Ja
Abstellraum	Ja



Die Kombination aus moderner Ausstattung, großem Garten und separatem Eingang macht dieses Angebot zu einer echten Rarität in Heusweiler-Niedersalbach.  
Einziehen, wohlfühlen und den Komfort eines Hauses mit den Vorzügen einer Eigentumswohnung genießen – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort!.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	10.01.2028
Endenergiebedarf	132.48
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	10.01.2018
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



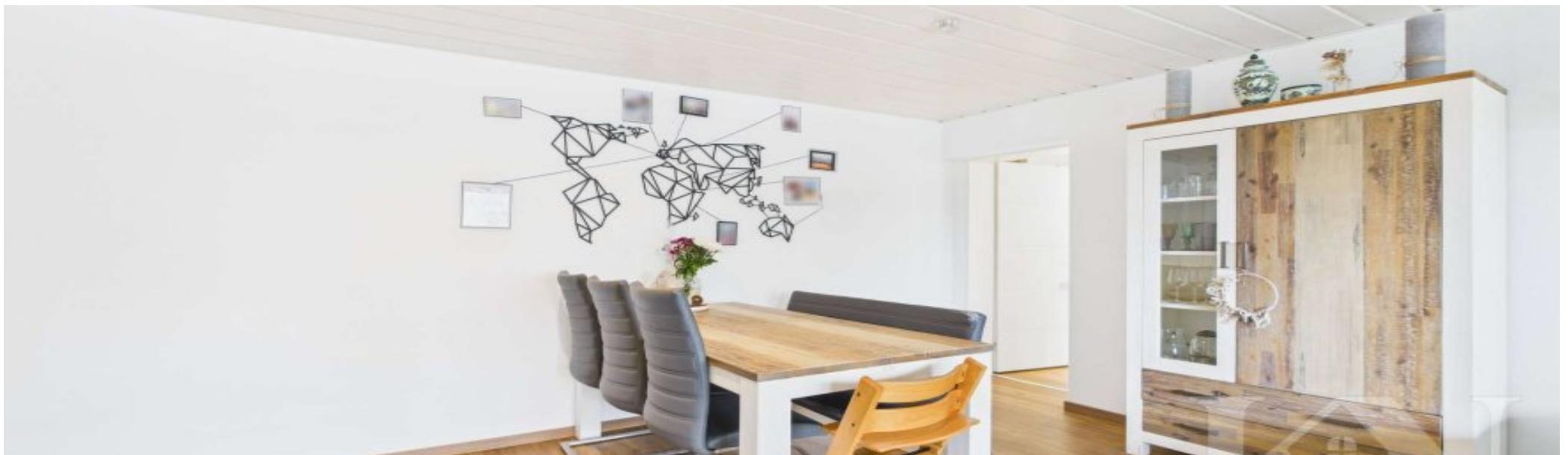
## Lage

### Allgemein:

Niedersalbach ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Heusweiler im Regionalverband Saarbrücken. Der Ort liegt eingebettet in eine grüne, naturnahe Umgebung und verbindet ländlichen Charme mit der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren des Saarlandes. Durch seine ruhige Wohnlage, gepflegte Nachbarschaften und die gute Erreichbarkeit ist Niedersalbach besonders bei Familien und Berufspendlern beliebt, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legen, ohne auf Stadtnähe verzichten zu müssen.

### Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung von Niedersalbach ist sehr gut: Über die Autobahnen A1 und A8 erreicht man in kurzer Zeit Saarbrücken, Saarlouis und Neunkirchen. Zudem besteht eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz mit Busverbindungen in Richtung Heusweiler, Riegelsberg und Saarbrücken. Im nahegelegenen Ortszentrum von Heusweiler befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants und Dienstleister sorgen für eine bequeme Nahversorgung.



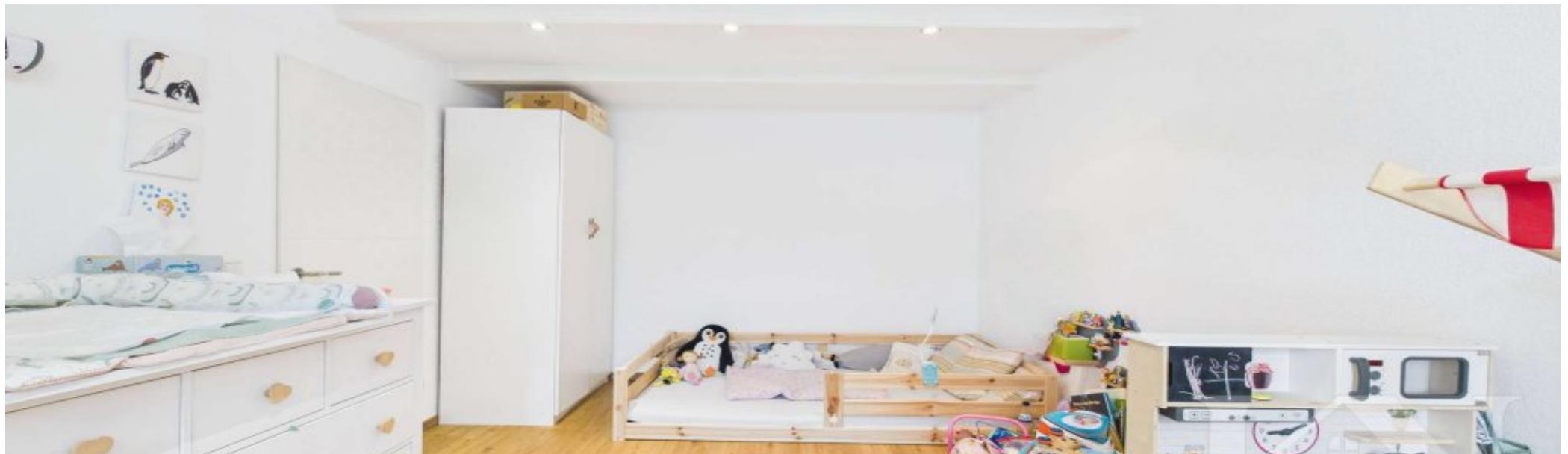
Neben mehreren Kindertagesstätten und Grundschulen stehen weiterführende Schulen in Heusweiler, Riegelsberg und Saarbrücken zur Verfügung. Die wirtschaftliche Struktur ist von kleinen und mittelständischen Betrieben geprägt, die in den Bereichen Handwerk, Dienstleistungen und Handel tätig sind. Die Nähe zu den Gewerbestandorten im Raum Saarbrücken und Saarlouis schafft zusätzliche Arbeitsmöglichkeiten.

**Sport und Freizeit:**

Niedersalbach bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die umgebende Natur lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Sportvereine, Reitmöglichkeiten und Naherholungsgebiete in der Umgebung fördern ein aktives und gemeinschaftliches Leben. Zudem sind zahlreiche Freizeitangebote, Veranstaltungen und Feste in Heusweiler und den umliegenden Ortsteilen leicht erreichbar.

**Medizinische Versorgung:**

Die medizinische Versorgung ist bestens sichergestellt. In Heusweiler finden sich Haus- und Fachärzte, Apotheken sowie Therapieeinrichtungen.





## 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: 1972 (Leitungen in den Wänden), 2019 (neue Automaten im Verteilerkasten)

Heizung: 2015 (Gastherme, Gasetagenheizung), Warmwasser über Heizung

Fenster: 2008 (doppelverglaste Kunststofffenster)

Bäder: 2023

Dach: 2025

Wasserleitungen: 2008

Sonstiges: 2023 (Renovierung des gesamten Innenausbaus, nach einem Wasserschaden - dieser wurde komplett beseitigt und behoben), 2025 (Fassade neu gestrichen).



## Sonstiges



Schlafzimmer



Küche



Küche



Badezimmer



Rückansicht / Eingang Wohnung



Eingang Wohnung



Hof / Stellplatz



Hof + Garagen



Garten / Partyhütte



Partyhütte



Garten



Garten



Front

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

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