Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Kapitalanlage oder Eigenheim: Helle 3 ZKB-Wohnung in ruhiger Wohnlage!

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	99.000 €
Hausgeld	300 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	6.600 €
Freiplätze	1

Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
+ Ruhige Wohnlage in Püttlingen-Köllerbach mit guter Anbindung
+ Dachgeschosswohnung mit viel Licht durch zahlreiche Dachfenster
+ Vollständig und hochwertig saniertes Badezimmer
+ Direkt einziehen und wohlfühlen ,- Wohnung im gepflegten Zustand
+ Erneuerter Öl-Brenner (2024–2025)
+ Stellplatz am Haus und eigener Kellerraum

Suchen Sie eine gemütliche und lichtdurchflutete Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Püttlingen-Köllerbach, die sowohl für den Eigenbedarf als auch als Kapitalanlage interessant ist? Diese Dachgeschosswohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einem angenehmen Wohnambiente auf ca. 52,07 m² Wohnfläche.

Der zentrale Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und profitiert besonders von den großzügigen Dachfenstern, die für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre sorgen. Hier lassen sich individuelle Wohnideen optimal umsetzen. Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für die alltägliche Nutzung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	52,07 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1

Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Büro, Ankleide oder Gästezimmer genutzt werden – ideal für modernes Wohnen mit Homeoffice-Anteil.
Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, was nicht nur für Tageslicht, sondern auch für eine gute Belüftung sorgt – ein klarer Vorteil gegenüber innenliegenden Bädern.
Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1963. Technisch wurde bereits investiert: Der Brenner der Öl-Heizung wurde kürzlich erneuert.
Aufteilung der Wohnfläche:
- Flur
- Badezimmer mit Fenster
- Schlafzimmer
- Küche
- Ankleide / Büro
- Wohn- und Essbereich

Zusätzlichen Mehrwert bieten:
- Stellplatz direkt am Haus
- Eigener Kellerraum

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Püttlingen-Köllerbach. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft sowie eine gute Anbindung an die umliegenden Städte wie Saarbrücken und Völklingen aus. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Freiplatz

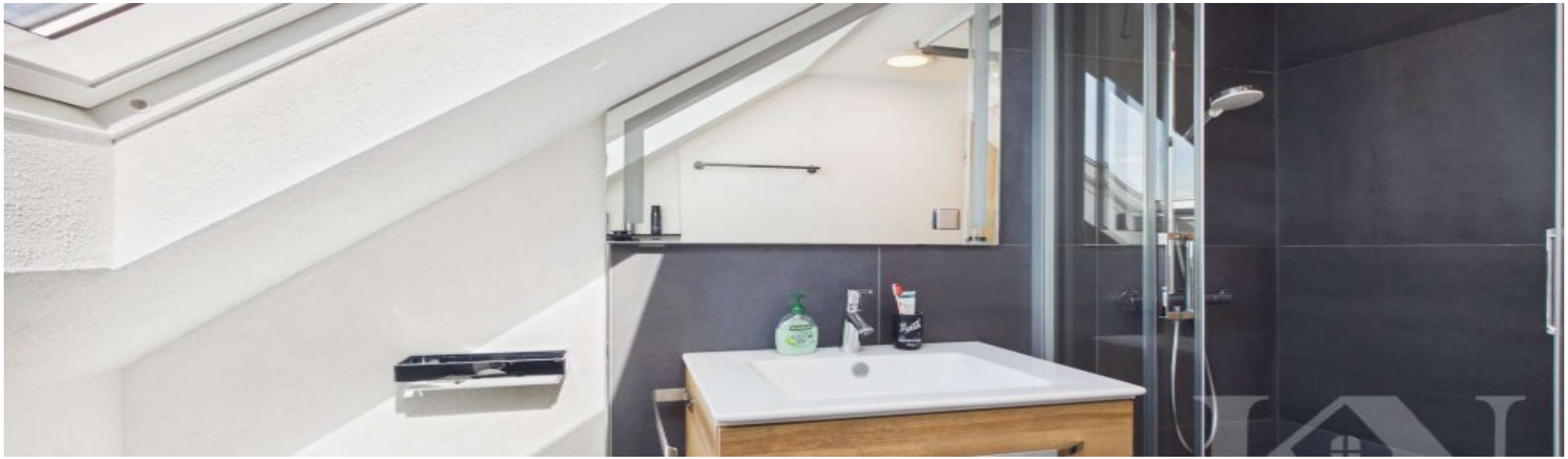
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	21.11.2033
Endenergiebedarf	342.8
Ausstelldatum	22.11.2023
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Öl

Lage

Allgemein
Püttlingen-Köllerbach ist ein beliebter Ortsteil der Stadt Püttlingen im Regionalverband Saarbrücken und gehört zur Metropolregion Saar-Lor-Lux. Der Stadtteil verbindet eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur mit einer guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Geprägt von gepflegten Wohngebieten, einer angenehmen Nachbarschaft und der Nähe zur Natur bietet Köllerbach ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.
Infrastruktur
Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Autobahnen A620 und A8 sind Städte wie Saarbrücken, Völklingen, Saarlouis und Neunkirchen schnell erreichbar. Auch das überregionale Verkehrsnetz ist somit optimal angebunden. Öffentliche Verkehrsmittel, insbesondere Busverbindungen, sorgen für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Stadtteile. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Banken und gastronomische Angebote sind im direkten Umfeld vorhanden und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung.



Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Stadtteilen sowie in Püttlingen und Saarbrücken und sind gut erreichbar. Die Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken sowie zu weiteren wirtschaftlichen Zentren der Region schafft attraktive Arbeitsmöglichkeiten. Neben regionalen Unternehmen und Handwerksbetrieben profitieren Bewohner von der guten Anbindung an größere Arbeitgeber in der Umgebung.
Sport und Freizeit
Die Umgebung von Köllerbach bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Weitläufige Waldgebiete, Rad- und Wanderwege sowie verschiedene Sportvereine laden zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Fußballplätze, Fitnessangebote und weitere sportliche Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Gleichzeitig sorgen kulturelle Veranstaltungen, Feste und das Vereinsleben für ein lebendiges Miteinander und eine hohe Lebensqualität.
Medizinische Versorgung
Die medizinische Versorgung ist gut ausgebaut: In Köllerbach und Püttlingen stehen verschiedene Haus- und Fachärzte sowie Apotheken zur Verfügung.

Ergänzend dazu bieten die nahegelegenen Krankenhäuser und Fachkliniken in Saarbrücken eine hervorragende medizinische Infrastruktur..

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: Leitungen zumindest laut Unterverteilung neuer (80-90er Jahre), Sicherungen im Erdgeschoss aus dem Baujahr.
Heizung: Heizkörper 2021 im Bad erneuert, Heizkörper im Wohnzimmer aus Baujahr, Warmwasser: Durchlauferhitzer. Öl-Heizung DeDietrisch Brenner erneuert (2024-2025)
Fenster: 3-fach verglaste Kunststofffenster Velux Fenster im Bad erneuert 2021, restliche Fenster 2-fach verglast Kunststofffenster
Bad: 2021, Tageslichtbad vollständig erneuert, Teilstrecke der Wasserleitungen erneuert
Dach: Baujahr
Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen
Sonstiges: Küche vor ca. 12 Jahren, Fußböden vor ca. 12 Jahren, Wände + Decken vor ca. 5 Jahren Wohnzimmer.

Sonstiges

.

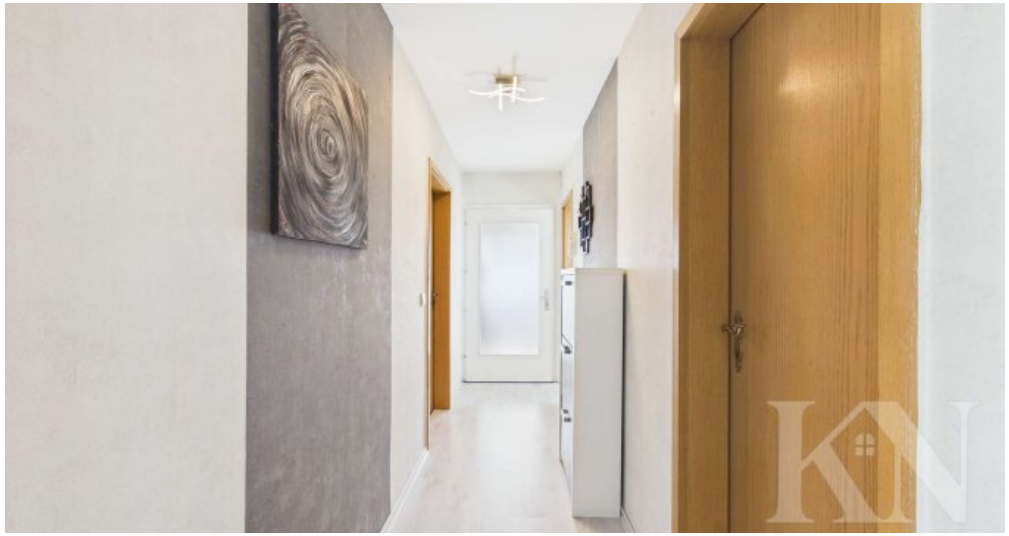
Küche

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Ankleide / Büro



Flur

Treppenhaus

Eingang

Front

Front

Stellplatz

Fernblick + Front

Fernblick

Ru?ckansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

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