

Attraktives 2 Familien Haus mit Garten, altem Baumbestand, 2 Garagen, Kamin in ruhiger Lage

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%, Courtage inkl. MwSt.
Innencourtage	3.57%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	330.000 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	1.200 € Monat

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht hier ein gepflegtes Zweifamilienhaus in verkehrsberuhigter Lage von Riegelsberg. Willkommen in Ihrem neuen repräsentativen Zuhause!

Die Immobilie wurde 1966 auf einem 852m² großen Grundstück gebaut und 1976 um ein repräsentatives Wohn- & Kaminzimmer, erweitert. Sie befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand und bietet einer Familie alles was sie sich wünscht. Alle bisher erforderlichen Reparaturen wurden von Fachfirmen fachgerecht ausgeführt. Die Ausstattung der 114m² Wohnung im EG befindet sich in einem tadellosen und gepflegten Zustand.

Nach dem Eintreten, durch die große Haustür mit Sprossenfenstern, gelangen Sie in das Treppenhaus, welches UG, EG und OG miteinander verbindet und Sie geradeaus in die EG Wohnung führt.

In dieser befinden sich 2 Schlafzimmer, ein Büro, Bad, Gäste WC, Küche, Esszimmer sowie ein 1976 angebautes Wohnzimmer, mit offenem Kamin, Deckenbalken und Korbbogentüren mit Butzenscheiben/Sprossenfenstern, einschließlich schmiedeeisernen 2-flügeligen Gittertüren.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	190 m ²
Nutzfläche	88 m ²
Grundstücksfläche	852 m ²
Anzahl Zimmer	9
Größe Balkon/Terrasse	20 m ²
Anzahl Wohneinheiten	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1966
Zustand des Objektes	Teilsaniert
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Objekt ist vermietet	Ja



Der offene, mit Klinkersteinen verkleidete Innenkamin ist ein Blickfänger. Weiterhin finden wir hier eingebaute Wandnischen mit Verblendklinkern eingefasst. Eine raumhohe Koellmann Collage als künstlerisch gestaltetes Lichtband, rundet das Bild ab. Dieser Bereich ist wie geschaffen für gemütliche Abende in einer ungemein behaglichen Atmosphäre.

Hier haben Sie auch Zugang zum romantischen Garten mit altem Baumbestand und einer von zwei Terrassen, welche zum verweilen, entspannen und Seele baumeln, einlädt.

Über eine Außentür im Esszimmer gelangen Sie übrigens auf die zweite, versteckte Terrasse, geschützt durch eine Hecke vor Blicken, vorgelagert vor dem Schlafzimmer.

Im OG befindet sich eine 76m² Wohnung mit großem Wohnzimmer, separatem Esszimmer, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad mit Dusche & Badewanne, Gäste WC und einem kleinem Balkon mit traumhafter Aussicht in den romantischen Garten. Diese kann vermietet werden, ein paar Schönheitsreparaturen wären hier sicherlich angebracht.

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Im UG befinden sich insgesamt 3 Räume (alle tapeziert, bzw. einer mit Holzvertäfelung), große Waschküche (Deckenhoch gefliest), Heizungsraum und Öltank. Die Räumlichkeiten werden momentan als Maleratelier und Bilderlager genutzt. Hier steht eine Nutzfläche von 88m² zur Verfügung. Das charmante 2 Familien Haus besticht nicht nur durch seine großzügigen Räumlichkeiten, sondern auch durch seine einladende Außenanlage, sowohl vor, als auch hinter dem Haus, mit altem Baumbestand.

Zum Haus gehören weiterhin 2 Garagen (jeweils 16,5 m²), welche sich in unmittelbarer Nähe zur Immobilie befinden. Parkplätze gibt es auch direkt am Eingang der Immobilie. Stellen Sie Ihre Anfrage hier über das Portal und wir senden Ihnen den Link zum 360 Grad Rundgang.

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	223.10
Baujahr lt. Energieausweis	1966
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	OEL



Lage

Als Riegelsberg bezeichnete man die Anhöhe westlich der Landstraße von Saarbrücken über Lebach nach Trier, auf der heute der Hindenburgturm steht. Als Flurbezeichnung findet der Name Riegelsberg erstmals 1731 urkundliche Erwähnung. Eine erste Siedlung bestand vermutlich bereits im Jahre 1764. Riegelsberg ist über die Bundesautobahnen 1 an das überregionale Straßennetz angebunden. Innerhalb Riegelsbergs umfasst das überörtliche Straßennetz rund 13 km, das Innerortsnetz ca. 71 km. Die Hauptverkehrsstraßen sind die B 268 und die L 135.

Seit dem 27. September 2009 hat die Saarbahn ihren Regelbetrieb nach Saarbrücken auf dem Teilabschnitt Riegelsberg Süd – Walpershofen/Etzenhofen aufgenommen. Dadurch hat sich die Situation des ÖPNV deutlich verbessert. Durch die sieben neuen Bahnhaltstellen sind viele Bürger nicht mehr auf Zubringerbusse zum bisher einzigen Haltepunkt 'Riegelsberg Süd' angewiesen. Die Bezeichnung "Riegelsberg Süd" wurde hierbei erst durch die gleichnamige Saarbahnhaltestelle eingeführt und war zuvor nicht als Landmarke geläufig.



Oktober 2011 wurde ein weiterer Streckenabschnitt der Saarbahn in Betrieb genommen, der an zwei weiteren Haltestellen in Riegelsberg hält. Ortsteile, die nicht an der Trasse liegen, werden weiterhin von insgesamt vier Buslinien angefahren..



Ausstattung

- + Haus: Neubau Camus-Dietsch 1966 - Anbau Massivbau gebaut 1976
- + Außenwände: Massiv gebaut, Stahlbeton
- + Innenwände: Stahlbeton
- + Grundstück: 862,7m²
- + Wohnfläche: Ca. 190m²
- + Fenster: Holz. bzw. Kunststoff mit Isolierverglasung
- + Böden: Fliesen, PVC, Laminat und Teppich
- + Bad: Im EG & OG befinden sich jeweils ein neuwertiges Badezimmer (Innenliegend) mit Dusche sowie ein Gäste WC. Im UG gibt es eine sehr große Waschküche, Decken hoch gefliest.
- + Heizung: Öl- Zentralheizung 6.000 Liter Bj. 2007
- + Balkon: Im OG befindet sich ein ca. 6m² großer Balkon
- + Terrasse: Insgesamt 2 Stk. Einmal versteckt vorm Schlafzimmerfenster und einmal vor dem Wohn/Kaminzimmer. Waschbetonplatten
- + Garten: Hochwertig angelegter, großer Garten mit altem Baumbestand, Steinskulpturen, Blumentrögen zur Straße hin und ein kleinerer Garten mit alten Bäumen & Sträuchern hinter dem Haus.





Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisszeichnungen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen

Kontaktinformationen aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.





Eingefasste, beleuchtete Wandnischen



Blick auf den Kamin



Herz und Schmuckstück des Kaminzimmers



Blick ins Esszimmer



Blickgeschützte Terrasse, Zugang vom Esszimmer



Stilvolles Badezimmer mit Dusche



Bibliothek/Lesezimmer



Homeoffice



Küche



Treppe zum Keller



Keller Flur



Vaillant Brenner



Heizungskeller



Große Waschküche



Kellerraum mit Holzvertäfelung



Maleratelier im Keller



Abstellkammer



Treppe zur OG Wohnung



Wohnzimmer OG Wohnung



Schlafzimmer OG Wohnung



Küche Wohnung OG



Esszimmer Wohnung OG



Bad mit Badewanne/Duschkombi Wohnung OG



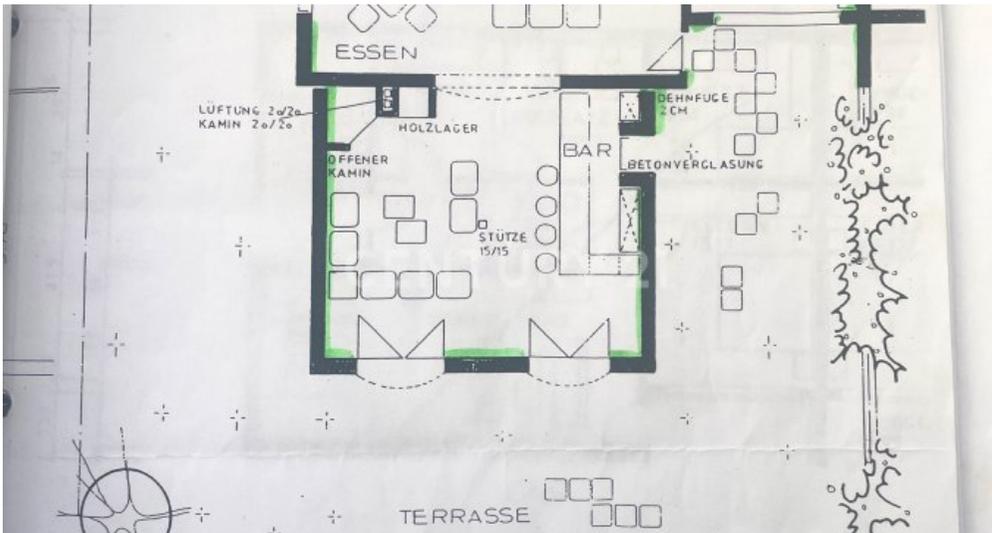
Kinderzimmer 1



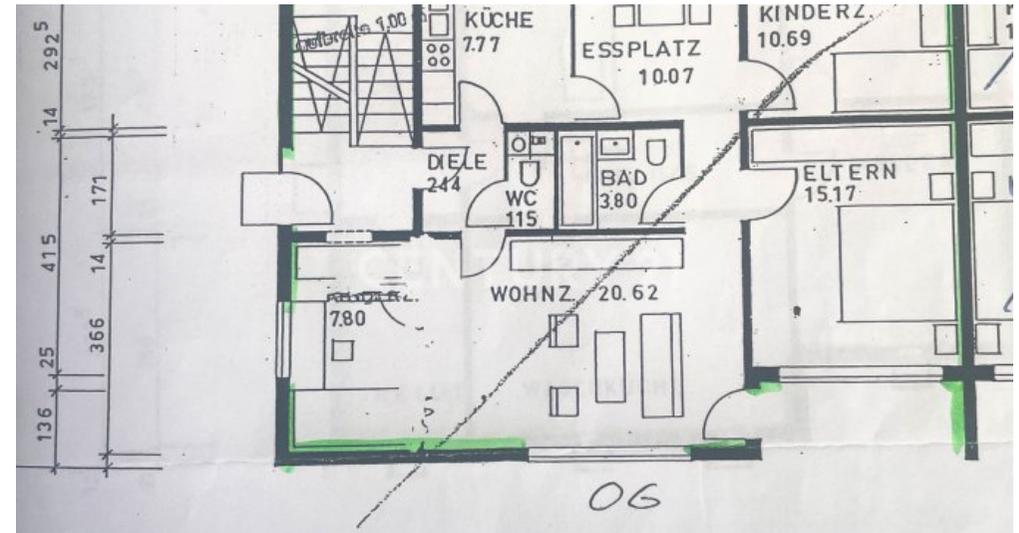
Kinderzimmer 2



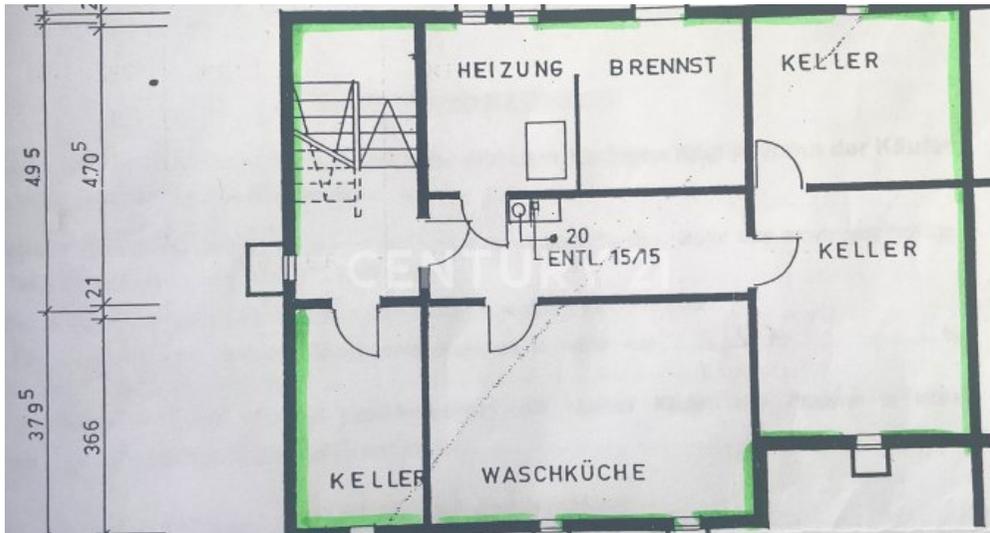
Gäste WC Wohnung OG



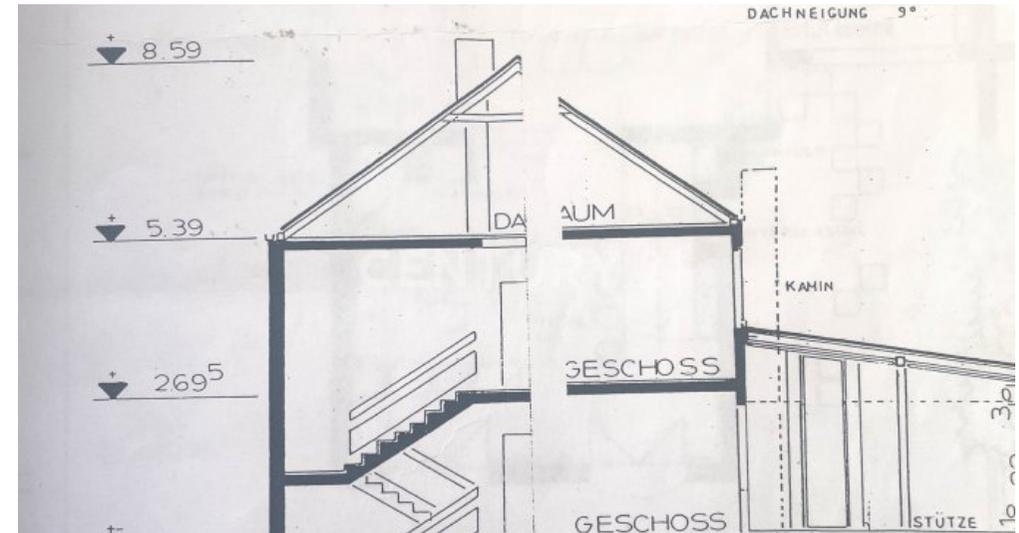
Grundriss EG



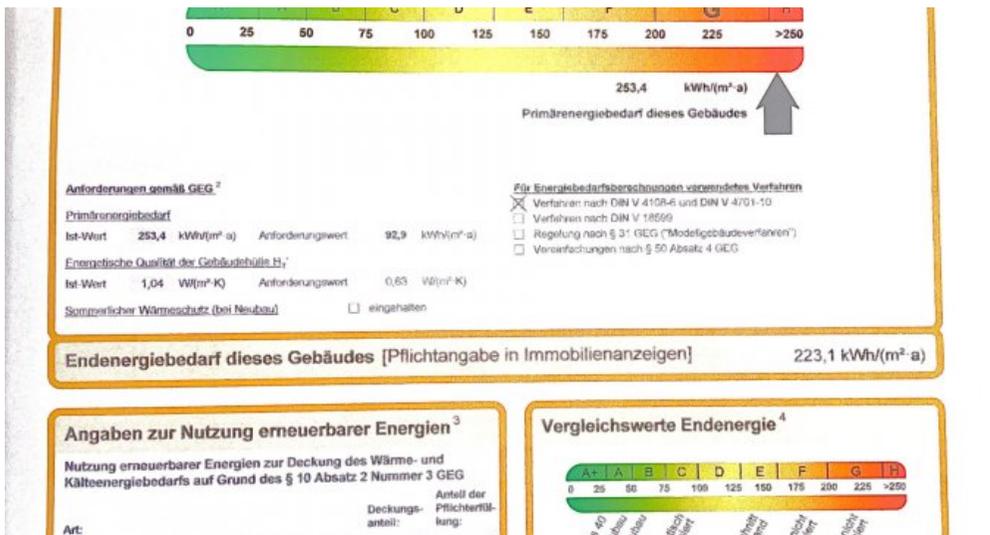
Grundriss OG



Grundriss Keller



Querschnitt



Energieausweis

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

0170-3220979

christian.ammann@goodliving.ch