Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in gefragter Lage

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	265.000 €
Garagen	3



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
- Sehr gute Wohnlage in gefragtem Wohnumfeld
- Großzügige Raumaufteilung mit ca. 203,17 m² Wohnfläche
- Garage, zwei Carports und große Einfahrt
- Ausbaupotenzial im Untergeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Befreiungsbescheid für zusätzliche Wohnfläche im Untergeschoss liegt bereits vor

Sind Sie auf der Suche nach einem Zuhause mit viel Platz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer ruhigen Wohnlage? Dieses Reiheneckhaus in Bous bietet genau diese Kombination und überzeugt zusätzlich durch ein großzügiges Grundstück mit ca. 458 m² sowie vielseitige Erweiterungsmöglichkeiten. Das ursprünglich ca. 1988 errichtete Einfamilienhaus bietet eine solide Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnideen und eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Mehrgenerationenwohnen. Die Immobilie befindet sich in einem altersbedingten Zustand und bietet dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	203,17 m²
Grundstücksfläche	458 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	36 m²
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1988
Letzte Modernisierungen	2021
Verfügbar ab	Sofort



Ein entsprechender Befreiungsbescheid für weitere Wohnfläche im Untergeschoss liegt bereits vor.
Die Immobilie verfügt über ca. 203,17 m² ausgewiesene Wohnfläche. Zusätzlich stehen weitere Flächen im Untergeschoss zur Verfügung, die aktuell nicht in der offiziellen Wohnflächenangabe berücksichtigt sind. Dadurch ergibt sich ein attraktives Erweiterungs- und Nutzungspotenzial. Bitte beachten Sie, dass die lichte Raumhöhe im Untergeschoss geringfügig unterschritten ist.
Der großzügige Wohn- und Essbereich im 1. Obergeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Ein gemütlicher Kachelofen sorgt hier zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre. Von diesem Bereich gelangen Sie direkt auf den großen Balkon bzw. die Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einladen.
Auch die Außenanlage überzeugt durch ihre praktischen Nutzungsmöglichkeiten. Neben der Garage mit elektrischem Tor stehen zwei separate Carports sowie weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Für die vorhandenen Carports liegt zudem eine entsprechende Baugenehmigung vor.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
befeuerung	Flüssiggas
Stellplatzart	Garage, Carport, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Gäste-WC	Ja



Aufteilung:
Erdgeschoss / Untergeschoss:
- Flurbereich
- Heizungsraum / Waschküche
- Küche
- Zwei Zimmer
- Gäste-WC
- Große Garage

1. Obergeschoss:
- Großzügiger Wohn- und Küchenbereich
- Esszimmer
- Weiteres Zimmer
- Gäste-WC
- Große Terrasse

2. Obergeschoss:
- Schlafzimmer
- Zwei weitere Zimmer
- Badezimmer
- Balkon

Die Immobilie eignet sich besonders für Familien mit Kindern, Paare mit Platzbedarf oder Käufer, die zusätzlichen Wohnraum für Angehörige schaffen möchten. In Verbindung mit den erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen und dem vorhandenen Ausbaupotenzial bietet das Haus langfristige

Flexibilität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	07.05.2036
Endenergiebedarf	168.75
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	07.05.2026
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	Flüssiggas



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage von Bous im Landkreis Saarlouis. Die Gemeinde überzeugt durch eine angenehme Wohnqualität sowie eine gute Kombination aus naturnahem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar und sorgen für eine komfortable Nahversorgung im Alltag. Auch Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls attraktiv: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen erreichen Sie Saarlouis, Völklingen und Saarbrücken in kurzer Zeit. Zusätzlich verfügt Bous über einen Bahnhof mit Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie zahlreiche Spazier- und Radwege in der Umgebung tragen zusätzlich zur hohen Wohnqualität bei. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Sportplatz, der ideale Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung bietet.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



.



Ausstattung

Elektrik: 1988, Leitungen in den Wänden als auch die Sicherungen, zwei Stromzähler
Heizung: 2013, Gas-Heizung Junkers, Leitungen in den Wänden aus dem Baujahr, Heizkörper auch aus dem Baujahr, Warmwasser über die Heizung Zentral, Kachelofen
Fenster: 1988, 2-fach verglaste Holzfenster mit manuellen Rollläden
Bäder: Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche aus dem Baujahr. Deckenhoch gefliest
Dach: 1988, Lattung, Gebälk und Eindeckung. Minimale Zwischensparrendämmung, Dachboden nicht gedämmt
Wasserleitungen: 1988.



Sonstiges

.



Esszimmer 1. OG



Esszimmer 1. OG



Küche / Esszimmer 1.OG



Balkon 1.OG



Balkon 1.OG



Balkon 1.OG



Badezimmer 2.OG



Schlafzimmer 2.OG



Schlafzimmer 2. OG



Zimmer 2.OG



Zimmer 2.OG



Flur 2.OG



Bakon 2.OG



Eingangsbereich EG



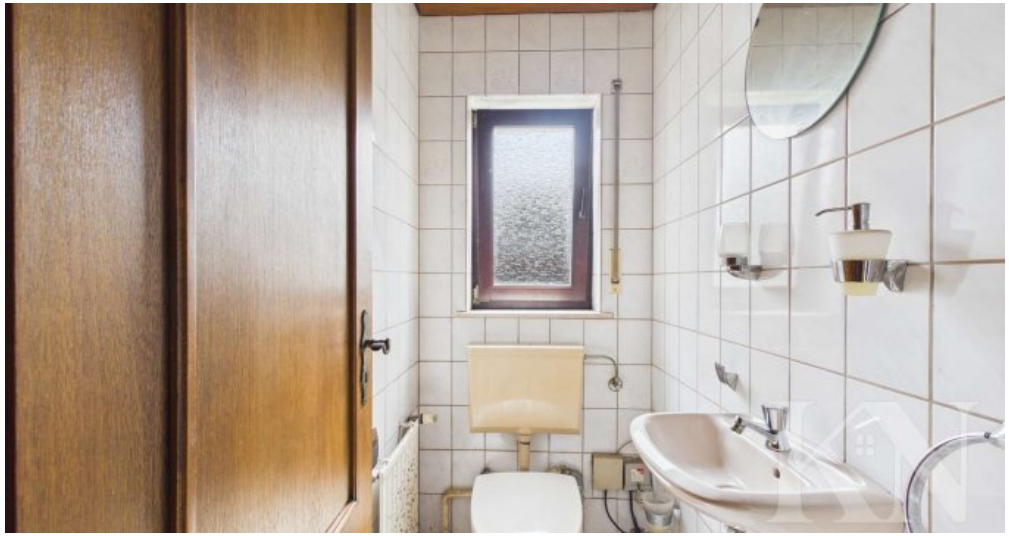
Eingangsbreich EG



Eingangsbereich EG



Küche EG



Gäste-WC EG



Zimmer EG



Garage



Einfahrt



Front



Carport



Front / Carport



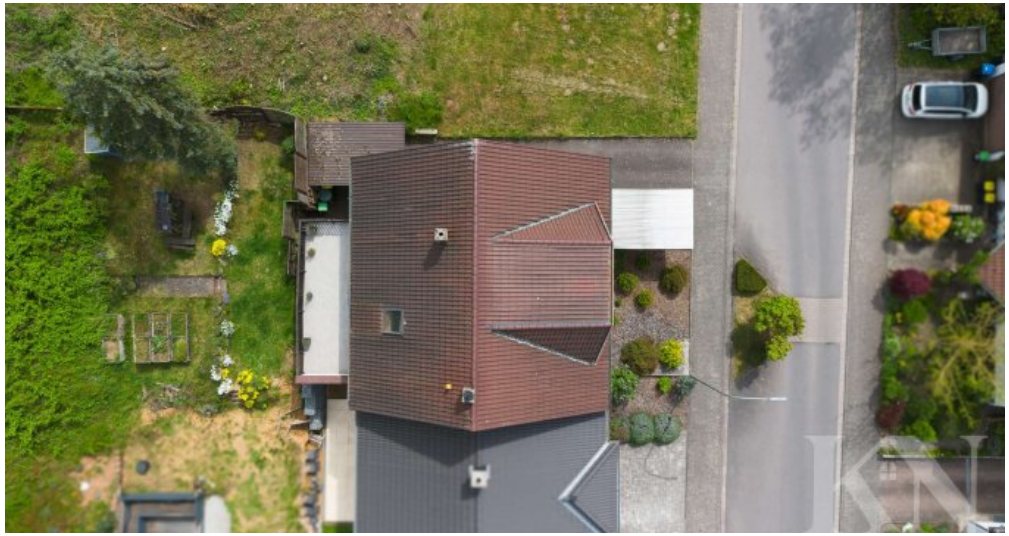
Seitenansicht



Seitenansicht



Seitenansicht



POV



Ru?ckansicht



Rückansicht



Rückansicht



Garten



Garten



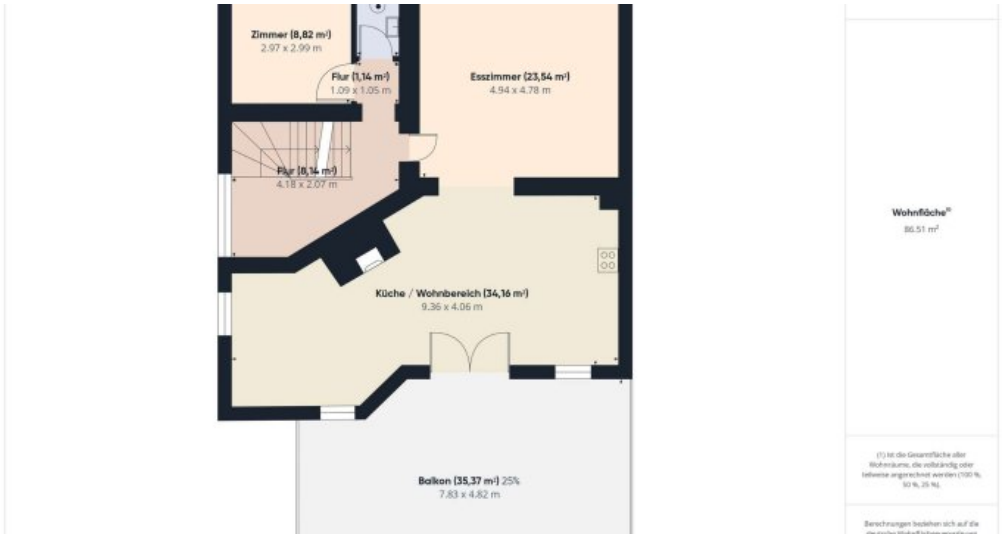
Dachboden



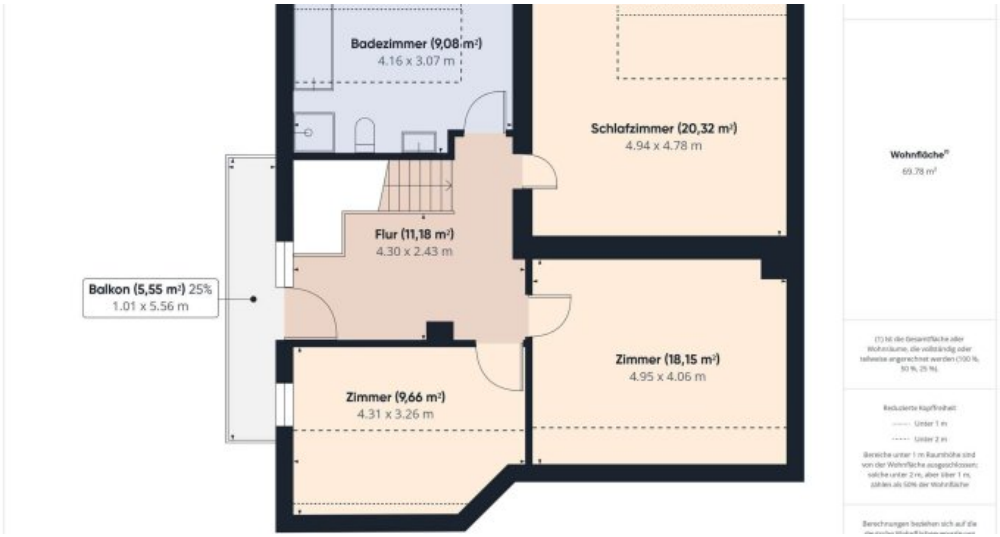
Dachboden



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Gesamtüberblick

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

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