Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Potenzial in ruhiger Sackgassenlage von Dirmingen

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	180.000 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
- Ruhige Wohnlage in angenehmem Umfeld in Sackgassenlage
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.181 m²
- Durchdachte Raumaufteilung mit ca. 160,56 m² Wohnfläche
- Viele Stellmöglichkeiten durch Garage, Einfahrt und Außenflächen
- Zwei Balkone für zusätzlichen Wohnkomfort

Sind Sie auf der Suche nach einem freistehenden Zuhause mit viel Platz, einem großzügigen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten? Dann könnte dieses Einfamilienhaus in Eppelborn genau das Richtige für Sie sein.
Das ursprünglich ca. 1963 errichtete Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 160,56 m² und überzeugt durch eine klassische sowie funktionale Raumaufteilung. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 1.181 m² großen Grundstück und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Bereits beim Betreten des Hauses fällt die großzügige Aufteilung auf. Besonders hervorzuheben ist das große Wohnzimmer im Erdgeschoss, welches durch seine Größe vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten bietet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160,56 m²
Grundstücksfläche	1.181 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	10,22 m²
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1963
Letzte Modernisierungen	2007
Verfügbar ab	Sofort



Dadurch bietet das Erdgeschoss eine angenehme Kombination aus Wohnkomfort und praktischer Nutzbarkeit im Alltag.
Im Obergeschoss stehen weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage ein weiteres Badezimmer sowie ein zweiter Balkon. Durch die vorhandene Raumstruktur eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien mit Kindern oder für Käufer, die zusätzlichen Platz für Hobby, Gäste oder individuelle Wohnkonzepte benötigen.
Auch das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzflächen und Stauraum. Neben mehreren Kellerräumen steht eine Garage mit direktem Zugang zum Haus zur Verfügung. Vor dem Haus befinden sich weitere Stellmöglichkeiten sowie eine große Einfahrt, wodurch insgesamt zahlreiche Fahrzeuge problemlos Platz finden.
Auch der Außenbereich bietet viel Potenzial. Das großzügige Grundstück mit ca. 1.181 m² verfügt neben den vorhandenen Stellmöglichkeiten zusätzlich über einen schönen Gartenbereich, der vielseitig genutzt werden kann.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
befeuerung	Öl
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Die Aufteilung der Wohnfläche gestaltet sich wie folgt:
Erdgeschoss:
- Wohnzimmer
- Esszimmer mit Balkonzugang
- Küche
- Zimmer
- Badezimmer
- Flur

Obergeschoss:
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer
- Kochnische
- Flur
- Balkon

Kellergeschoss:
- Garage
- Heizungsraum
- Zwei Kellerräume
- Flur.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	13.05.2036
Endenergiebedarf	257.81
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	13.05.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



Lage

Die Immobilie befindet sich in Eppelborn Dirmingen, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Neunkirchen. Der Ort überzeugt durch eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit.
Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich attraktiv. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnanschlüsse sind umliegende Orte wie Neunkirchen, Lebach oder Saarbrücken gut erreichbar. Gleichzeitig bietet Eppelborn zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Spazier- und Wanderwege, Sportvereine sowie verschiedene gastronomische Angebote tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.
Besonders Familien profitieren von der ruhigen Wohnlage sowie den kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, viel Wohnfläche und angenehmer Lage macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit langfristigem Potenzial.



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: 1963, Leitung in den Wänden
Heizung: Ca. 2005-2009, Öl-Heizung Logano G115, Warmwasser zentral, 2 x 1.500 l Öl-Tanks, alte Kupferleitungen nach oben, Heizkörper - ca. 90er / 2000er
Fenster: 1982, 2-Fach Verglast - Holzrahmen, manuelle Rollläden, Wohnzimmer - teilweise elektrische Rollläden
Bäder: 1963, Bad EG und OG - Tageslichtbad
Dach: Dacheindeckung 2005
Wasserleitungen: 1963
Malerarbeiten/ Innenausbau: Fußböden, Türen, Wände, Decken - 80-90er, Fliesen im Erdgeschoss vor ca. 5-6 Jahren.



Sonstiges

.



Vorderansicht



Seitenansicht



Garten



Garten



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer



Küche



Zimmer



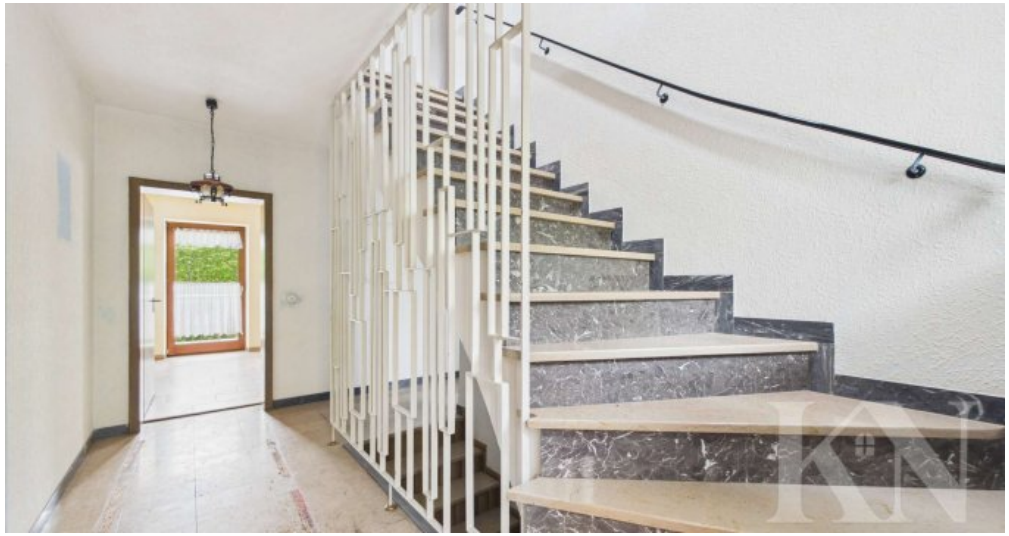
Badezimmer



Badezimmer



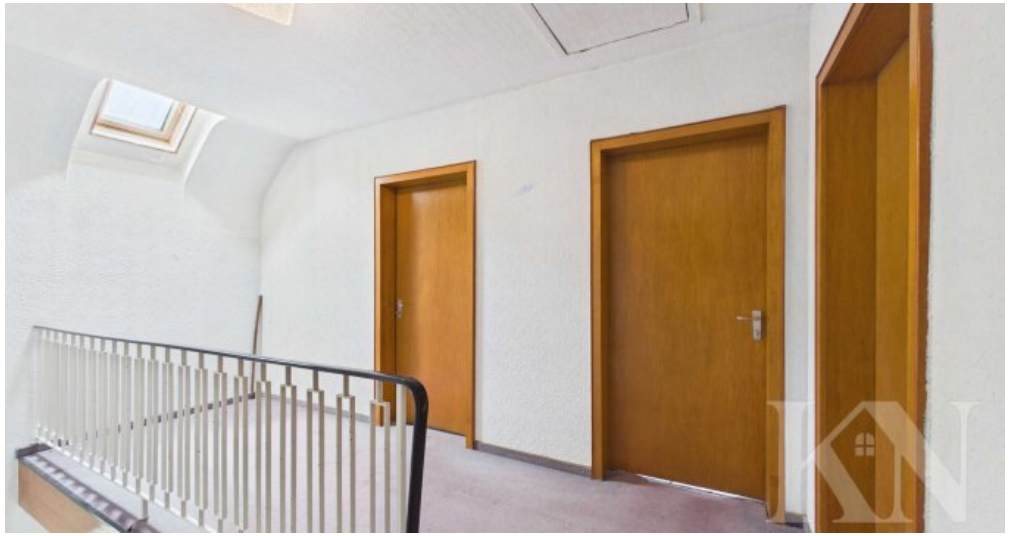
Flur



Flur



Flur



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon



Balkon



Balkon



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Zimmer



CAM01347G0-PR0405-STILL039



Kochnische



Zimmer



Zimmer



Badezimmer



Garage



POV 1



Drohne 1



Drohne 3

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

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