Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Wohnen mit Weitblick – Großes, sanierungsbedürftiges Anwesen auf weitläufigem Grundstück, Elversberg

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	299.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses großzügige Anwesen in idyllischer Höhenlage von Elversberg bietet viel Platz und Privatsphäre, erfordert jedoch erhebliche Investitionen in die Gebäudesubstanz und Ausstattung.
Zusätzlich zum Kaufpreis ist ein entsprechend hohes Sanierungsbudget einzuplanen. Die um 1977 durchgeführte Kernsanierung ist inzwischen in wesentlichen Bereichen überholt. Der konkrete Sanierungsumfang und die zu erwartenden Kosten sollten vor dem Erwerb fachkundig geprüft werden.
Auf einem ca. 3.348 m² großen Grundstück bietet die Liegenschaft rund 300 m² Wohnfläche, weitläufige Außenbereiche und ein hohes Maß an Privatsphäre. Die ruhige Einzellage mit gewachsenem Baumbestand und direktem Zugang zum angrenzenden Wald bildet einen besonderen Rahmen für die Neugestaltung des Anwesens.
Das markante Satteldach prägt die Erscheinung des Hauses. Die hohe Dachkonstruktion ermöglicht im Dachgeschoss großzügige Räume mit vergleichsweise wenigen Dachschrägen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	299 m²
Grundstücksfläche	3.348 m²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1954
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2012
Verfügbar ab	sofort



Von dort besteht ein direkter Zugang zum Keller und über einen internen Treppenaufgang zu den Wohnetagen. Der Haupteingang ist außerdem über eine Natursteintreppe erreichbar, die durch die eingewachsene Gartenanlage führt.
Das vollständig unterkellerte Wohnhaus verfügt über umfangreiche Nutzflächen. Neben mehreren Abstell- und Hobbyräumen sind ein Weinkeller, eine Sauna mit Dusche sowie ein großzügiger Heizungsraum vorhanden. Diese Bereiche ergänzen das Wohnangebot um Platz für Lagerung, Hobbys und Freizeit.
Das Erdgeschoss umfasst rund 170 m² Wohnfläche. Eine großzügige Diele erschließt die einzelnen Räume. Das weitläufige Wohn- und Esszimmer bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Hinzu kommen eine Küche, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das beispielsweise als Gäste- oder Hobbyzimmer genutzt werden kann. Eine Bauernstube, ein separates Gäste-WC und ein Büro vervollständigen diese Ebene.
Eine Massivholztreppe führt in das Dachgeschoss mit rund 130 m² Wohnfläche.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat, Kunststoff
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Ein zusätzliches WC ist von der Diele aus zugänglich. Die geringen Dachschrägen erleichtern die Nutzung und Möblierung der Räume.
Die Terrasse und das weitläufige, mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Grundstück bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Außenanlagen nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ein Tor im hinteren Grundstücksbereich ermöglicht den direkten Zugang zum angrenzenden Wald.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	17.03.2036
Endenergiebedarf	225.9
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	18.03.2026
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	Öl



Lage

Diese Liegenschaft befindet sich in Elversberg, einem Ortsteil der Gemeinde Spiesen-Elversberg im Landkreis Neunkirchen. Die Zufahrt erfolgt über eine Anliegerstraße und sorgt für ein besonders ruhiges, verkehrsarmes und geschütztes Wohnumfeld. Die erhöhte Lage des Anwesens bietet darüber hinaus ein hohes Maß an Privatsphäre und eine enge Verbindung zur umgebenden Natur.
Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur sehr gut: Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten – sind in gut erreichbarer Nähe vorhanden. Für Freizeit und Erholung stehen die umliegenden Waldgebiete sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege zur Verfügung.
Die Verkehrsanbindung ist günstig: Über die Bundesstraßen und das Autobahnnetz (u. a. Anschluss an A623/A8 in der Region) sowie den regionalen ÖPNV sind die umliegenden Städte schnell erreichbar.
Entfernungen zu wichtigen Punkten:
• Restaurant – ca.



0,7 km
• Großer Supermarkt – ca. 1,0 km
• Grundschule – ca. 1,0 km
• Apotheke – ca. 1,2 km
• URSAPHARM-Arena (SV Elversberg) – ca. 2,0 km
• Hausarzt – ca. 1,8 km
• Saarpark-Center – ca. 4,6 km
Verkehrsanbindung:
• Bushaltestelle – ca. 0,2 km
• Autobahnanschluss – ca. 2,0 km
• Bahnhof Neunkirchen – ca. 5,2 km
• Flughafen Saarbrücken – ca. 14,6 km
Entfernungen zu umliegenden Städten und Einrichtungen
• Neunkirchen (Stadtzentrum) – ca. 5 km
• St. Ingbert (Stadtzentrum) – ca. 8 km
• Universität des Saarlandes – ca. 13 km
• Saarbrücken (Stadtzentrum) – ca. 18 km
• Homburg (Stadtzentrum) – ca. 18 km.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Ausstattung

Gebäude:
• Baujahr: ca. 1954
• Bauweise: Massivbauweise
• Dach: Satteldach (ca. 1977)
• Außenfassade: verputzt und gestrichen
• Fenster: Alufenster, Isolierverglasung (1977); im KG Stahlfenster;
• Rollläden: Holz, elektrische und manuelle Bedienung
• Heizung: Öl (ca. 2012)
• Böden: Parkett, Fliesen, Teppich, u.a.
• Zimmer: 10
• Wohnfläche: ca. 266 m²
• Parken: Stellplatz im Haus
Grundriss:
• KG: Keller mit Sauna, Dusche, Hobbyraum, Waschküche, Lagerräume, Heizungsraum
• EG: Diele, Küche, Wohn- und Esszimmer, 2 Zimmer, Büro, Bad, WC, Terrasse
• DG: Diele, 4 Schlafzimmer, Bad, WC
Sanitär:
• EG: Gäste-WC mit Waschbecken, WC; Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC
• DG: Bad mit Waschbecken, WC und Dusche; WC mit Waschbecken
Modernisierungen:
• Einbau einer neuen Heizungslage (ca. 2012)

• Kernsanierung (ca. 1977).



Sonstiges

Bonitätsnachweis:
Auf Wunsch des Verkäufers erfolgen Besichtigungen ausschließlich mit Interessenten, die ihre Bonität nachgewiesen haben, beispielsweise durch ein Finanzierungszertifikat oder einen Eigenkapitalnachweis.
Käuferprovision:
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.
Haftungsausschluss:
Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, wurden diese vom Makler nicht eigenständig auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität überprüft.
Eine eigene Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die angegebenen Flächen sowie die dargestellten Grundrisse beruhen auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) dar.



Angaben zum Energieausweis, zu Heizungsanlagen sowie zur technischen Gebäudeausstattung beruhen auf den Angaben des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen und wurden vom Makler nicht technisch oder sachverständig überprüft.
Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen ausschließlich der Veranschaulichung und ersetzen keine persönliche Besichtigung. Das Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und begründet keine Beschaffenheitsvereinbarung.
Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie wieder. Soweit Modernisierungs-, Renovierungs- oder Umbauvarianten dargestellt werden, handelt es sich ausschließlich um unverbindliche Visualisierungen. Eine Prüfung der technischen, statischen oder baurechtlichen Umsetzbarkeit wurde durch den Makler nicht vorgenommen.



Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft.
Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen.
Dieses Exposé ersetzt nicht die eigenverantwortliche Prüfung der Immobilie und der für die Kaufentscheidung maßgeblichen Unterlagen. Bekannt gewordene unrichtige Angaben werden unverzüglich berichtigt. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten..



EG - Wohnzimmer 2



EG - Bauernstube



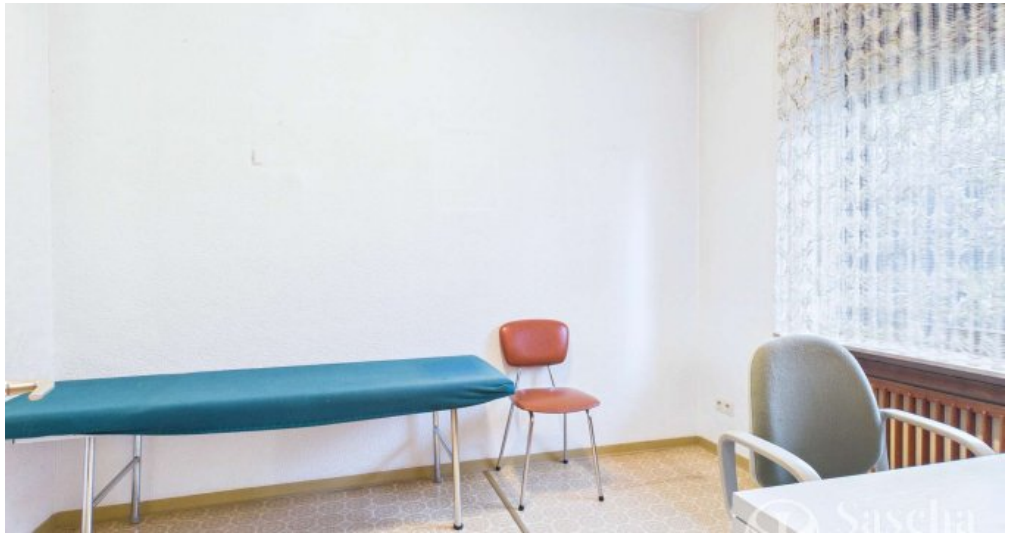
EG - Badezimmer



EG - Badezimmer



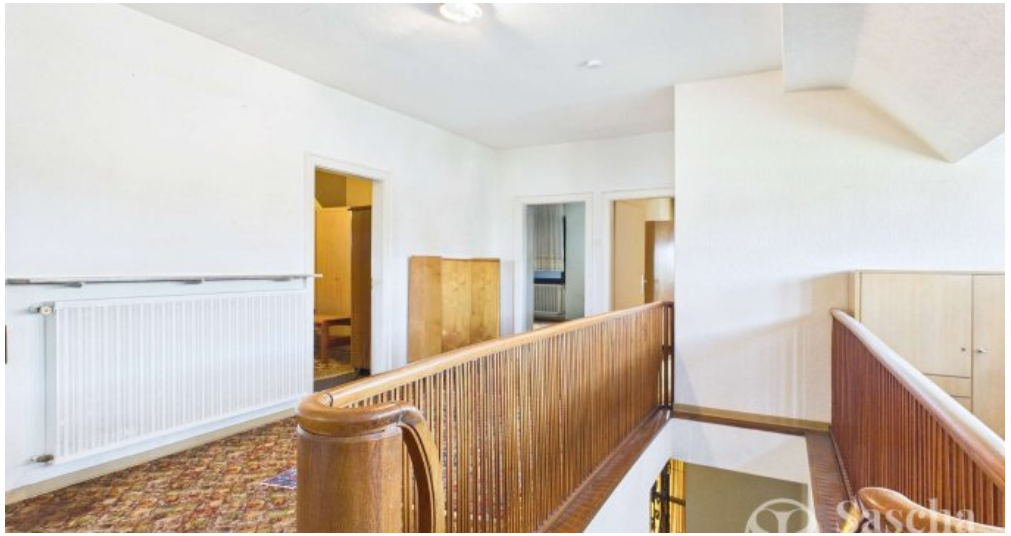
EG - Schlafzimmer



EG - Büro



EG - Gäste-WC



DG - Flur

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



DG - Schlafzimmer 1



DG - Bad en suite



DG - Schlafzimmer 2



DG - Schlafzimmer 2

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



DG - WC



DG - Schlafzimmer 3



DG - Schlafzimmer 4



KG - Garage



KG - Heizungsraum



KG - Heizungsraum



KG - Weinkeller



Außenanlagen



Außenanlagen



Außenanlagen



2_Wertermittlung



1_Anfrage_Info

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de