Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN UND AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS IN WADGASSEN

Preise & Kosten

Kaufpreis	190.000 €



Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Wadgassen bietet auf rund 125 m² Wohnfläche mehr Möglichkeiten, als man auf den ersten Blick vielleicht erwartet. Fünf Zimmer, zwei Badezimmer und ein ausgebautes Dachgeschoss schaffen Raum für Paare, kleine Familien und alle, die Wohnen, Arbeiten und persönliche Rückzugsorte miteinander verbinden möchten.
Im Erdgeschoss befinden sich die Küche sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Wintergarten und weiter auf die Terrasse. So entsteht zusätzlicher Platz für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Nachmittage oder ruhige Stunden im Freien.
Im Obergeschoss stehen zwei Zimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Das ausgebaute Dachgeschoss mit eigenem Duschbad bietet einen weiteren, vielseitig nutzbaren Bereich. Hier kann beispielsweise ein Schlafzimmer, ein Homeoffice, ein Jugendzimmer oder ein privater Rückzugsort entstehen.
Der Garten bietet Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern und lässt sich nach den eigenen Wünschen gestalten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	125 m²
Grundstücksfläche	306 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1949
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	01.06.2026
Verfügbar ab (Datum)	01.06.2026

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl, Gas
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja

Besonders angenehm ist die Verbindung aus ruhigem Wohnen und kurzen Wegen. Das Haus befindet sich in einer wenig befahrenen Einbahnstraße, die überwiegend von gepflegten Wohnhäusern geprägt ist. Gleichzeitig erreichen Sie das Zentrum von Wadgassen in wenigen Gehminuten. Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich damit ganz in der Nähe.
Das Haus wurde im Laufe der Jahre erweitert, ausgebaut und in verschiedenen Bereichen modernisiert. Das ursprüngliche Baujahr wird im Energieausweis mit 1881 angegeben. Etwa im Jahr 1955 wurde das bestehende Wohnhaus aufgestockt. Zwischen 1985 und 1989 erfolgten der Ausbau des Dachgeschosses sowie eine Erneuerung des Daches.
Teilweise wurden bereits Kunststofffenster eingebaut, bei den übrigen Fenstern handelt es sich um doppelt verglaste Holzfenster. Beheizt wird die Immobilie über eine modernisierte Öl-Zentralheizung von 2018. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Zusätzlich ist ein Gasanschluss vorhanden.

So muss nicht alles auf einmal entstehen, sondern darf sich Schritt für Schritt gemeinsam mit den eigenen Plänen entwickeln.
Damit Sie sich das Potenzial des Hauses besser vorstellen können, enthält die Bildergalerie neben den aktuellen Aufnahmen auch beispielhafte digitale Visualisierungen. Diese zeigen mögliche Ideen für die Gestaltung einzelner Räume, der Fassade und des Außenbereichs. Die entsprechenden Bilder sind als Visualisierung gekennzeichnet und stellen nicht den derzeitigen Zustand der Immobilie dar.
Das Haus ist ab sofort verfügbar.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Baujahr lt. Energieausweis	1881

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße in Wadgassen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Durch den geringen Durchgangsverkehr bietet die Straße ein entspanntes Umfeld, in dem Kinder unbeschwert Fahrrad fahren oder draußen spielen können und man den Alltag in ruhiger Umgebung genießt.
Trotz der idyllischen Wohnlage profitieren Sie von kurzen Wegen. Das Ortszentrum von Wadgassen mit Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Apotheken, Ärzten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.
Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Saarlouis und Saarbrücken. So verbindet diese Lage auf angenehme Weise ruhiges Wohnen in einem gewachsenen Wohngebiet mit den Vorzügen einer zentralen Infrastruktur ,eine Kombination, die im Alltag einen echten Mehrwert bietet.

Ausstattung

Einfamilienhaus
Reihenendhaus
Baujahr laut Energieausweis: 1881
Aufstockung des Wohnhauses: ca. 1955
Dachgeschossausbau und Dacherneuerung: 1985–1989
ca. 125 m² Wohnfläche
ca. 306 m² Grundstück
5 Zimmer
2 Badezimmer
ausgebautes Dachgeschoss mit Duschbad und WC
Wintergarten
Terrasse
Garten
Keller
Außenstellplatz
teilweise erneuerte Kunststofffenster
doppelt verglaste Holzfenster
modernisierte Öl-Zentralheizung, 2018
Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer
zusätzlicher Gasanschluss vorhanden
sofort verfügbar.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Sonstiges

Käuferprovision: 3 % des notariell beurkundeten Kaufpreises.
Gemäß § 19 UStG wird keine Umsatzsteuer ausgewiesen.
ENERGIEAUSWEIS
Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 290,6 kWh/(m²a)
Der Energieausweis ist vorhanden und wird bei der Besichtigung vorgelegt.
WICHTIGE INFORMATIONEN
Alle Angaben beruhen auf Informationen des Auftraggebers. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.
KLINGT DIESES HAUS NACH IHREM NEUEN ZUHAUSE?
Dann freuen wir uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen und alle offenen Fragen zu beantworten.
Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.
Immobilien Capizzi.

Anbieter

Immobilien Capizzi
Pfaffenkopfstr. 5
66126 Saarbrücken

Zentrale	017672010339
E-Mail	team@capizzi-immobilien.de