Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Wohnhaus mit 3 Wohnebenen, Garten und Garage in ruhiger und gefragter Wohnlage

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	189.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen und gefragten Wohnlage innerhalb einer verkehrsberuhigten Zone. Das ursprüngliche Gebäude wurde um 1900 errichtet und 1962 aufgestockt. Das Haus wurde über die Jahre gepflegt, entspricht in weiten Teilen jedoch nicht mehr dem heutigen technischen und energetischen Standard. Die wesentlichen Gewerke sind sanierungsbedürftig, sodass bei der Kaufentscheidung eine umfassende Sanierung berücksichtigt werden sollte.
Die Wohnfläche von insgesamt ca. 160 m² verteilt sich auf drei Geschosse. Durch die vorhandenen Küchen und Bäder auf allen Ebenen bietet die bestehende Raumaufteilung verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.
Im Erdgeschoss befinden sich auf ca. 37 m² ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Bad. Hinzu kommt ein Kellerraum.
Das 1. Obergeschoss verfügt über ca. 56 m² Wohnfläche mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Badezimmer. Vor dem Hauseingang befindet sich eine kleine Terrasse.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160 m²
Grundstücksfläche	550 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort



Obergeschoss stehen ca. 67 m² Wohnfläche zur Verfügung. Hier befinden sich ein großes Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und eine Diele. Über den Balkon besteht ein direkter Zugang zum Garten.
Der Garten befindet sich in Hanglage und verfügt über einen älteren Baum- und Pflanzenbestand. Durch die Hanglage ist das Grundstück in verschiedene Bereiche gegliedert. Im Garten befindet sich außerdem ein zweigeschossiges Fachwerk-Gartenhaus mit zusätzlichen Nutz- und Abstellmöglichkeiten.
Zum Haus gehört eine Garage mit elektrischem Garagentor. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Straße.
Das Wohnhaus bietet viel Platz in einer guten Wohnlage, benötigt jedoch eine grundlegende Modernisierung. Es eignet sich insbesondere für Käufer, die den vorhandenen Bestand erhalten und die notwendigen Sanierungsarbeiten nach eigenen Vorstellungen umsetzen möchten.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat, Terrakotta
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



Lage

Spiesen-Elversberg liegt im Herzen des Saarlandes und überzeugt durch eine ausgezeichnete Kombination aus ruhigem Wohnambiente und hervorragender Infrastruktur. Die Gemeinde bietet ihren Bewohnern ein angenehmes Lebensumfeld mit allem, was der tägliche Bedarf erfordert – von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen und Kindergärten bis hin zu medizinischen Einrichtungen, die alle in unmittelbarer Nähe erreichbar sind.
Die Verkehrsanbindung ist als äußerst günstig zu bewerten. Über die nahe gelegene Autobahn A8 gelangen Sie schnell und bequem in die Landeshauptstadt Saarbrücken sowie in die umliegenden Regionen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Pendler und Alltag gleichermaßen bestens versorgt sind.
Naturliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Die grüne Umgebung mit ausgedehnten Wald- und Naherholungsgebieten lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein und sorgt für eine hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	22.08.2036
Endenergiebedarf	272.6
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	22.08.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Hier investieren Sie nicht nur in eine Immobilie – Sie investieren in Lebensqualität..



Ausstattung

+ Ausstattung:
• Balkon im 2. Obergeschoss mit Zugang zum Garten
• kleine Terrasse vor dem Hauseingang im 1. Obergeschoss
• Garten in Hanglage mit gewachsenem Baum- und Pflanzenbestand
• zweigeschossiges Fachwerk-Gartenhaus
• Garage mit elektrischem Garagentor und direkter Zufahrt von der Straße
• Küchen und Bäder auf allen drei Wohnebenen
• Kellerraum
+ Gebäude:
• Ursprüngliches Baujahr: ca. 1900
• Aufstockung: ca. 1962
• Wohnfläche: ca. 160 m²
• Geschosse: 3 Wohnebenen
• Zustand: gepflegt, jedoch umfassend sanierungs- und modernisierungsbedürftig
• wesentliche Gewerke entsprechen nicht mehr dem heutigen technischen und energetischen Standard
+ Grundriss:
• EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und Kellerraum; ca. 37 m² Wohnfläche
• 1. OG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Terrasse; ca. 56 m² Wohnfläche
• 2. OG: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Balkon; ca. 67 m² Wohnfläche
+ Sanitär:
• Badezimmer auf jeder Wohnebene

• insgesamt drei Bäder.



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. Die Mindestprovision beträgt 2.975,00 € inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. 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.



Sämtliche Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben.
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 Einsichtnahme in Bauakten oder sonstige öffentlich-rechtliche Unterlagen erfolgte nicht, sofern dies nicht ausdrücklich angegeben ist. 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..



1. OG - Wohnzimmer



Treppe zum 2. OG



2. OG - Wohnküche



2. OG - Badezimmer



2. OG - Wohn-/Esszimmer



2. OG - Wohn-/Esszimmer



2. OG - Balkon



EG - Bad



EG - Wohnbereich



EG - Schlafzimmer



EG - Küche



UG - Keller



Blick vom Garten



Gartenhaus



Straßenansicht

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de