Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Gepflegtes 2-3 Familienhaus mit Garten + Garage, sofort verfügbar

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	415.000 €
Freiplätze	1
Garagen	2



Objektbeschreibung

In ruhiger aber zentraler Lage von Schwalbach wartet dieses ausgesprochen schöne, geschmackvoll ausgestattete und vielseitig nutzbare Haus auf seine neuen Eigentümer.
Durch die Aufteilung über 3 Etagen plus Keller mit separatem Treppenhaus, das alle Ebenen verbindet, sind hier wirklich viele Nutzungsoptionen denkbar.
Als 2-Familienhaus mit Teilvermietung, als Mehrgenerationenhaus für die große Familie, in der Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als attraktives Anlageobjekt mit 3 Einheiten, indem das Dachgeschoss mit wenig Aufwand als separate Einheit umgebaut wird.
Das ursprünglich 1986 erbaute, einseitig angebaute, Haus wurde kontinuierlich gepflegt und renoviert.
Die Liebe zum Detail bei der Ausstattung und bei der Wahl der hochwertigen Materialien, ist sofort beim Betreten der Immobilie erkennbar und kennzeichnet die gesamte Liegenschaft.
Der traumhafte Garten mit Pavillon und liebevoll gestalteten Sitz- und Grillbereichen, eine Doppelgarage und ein Stellplatz vor dem Haus tragen zur besonderen Qualität dieses Angebotes bei.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	217 m²
Nutzfläche	87 m²
Grundstücksfläche	935 m²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1986
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	Sofort



Hochparterre gelegene, rund 90m² große 3 ZKB-Wohnung wurde 2023 hochwertig saniert
Die Maisonettewohnung im OG und DG des Hauses, verbunden durch eine Wendeltreppe im Wohnbereich, aber auch erreichbar jeweils über das Treppenhaus, ist im Rahmen des Baujahrs hochwertig ausgestattet, ebenfalls bereits mit Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden und teilt sich auf in die Wohnebene mit Terrasse im OG (mit dem Garten über eine Wendeltreppe erreichbar) und dem Schlafbereich im DG.
Der komplett geflieste, saubere Keller, verfügt über einen 20m² großen Gästeraum, gegenüber ein WC und weitere Räume mit Heizung und Waschküche.
Ganz aktuell wurde auch ein neuer Glasfaseranschluss in das Gebäude verlegt.
Die Immobilie ist bereits leerstehend und damit sofort für die eigene Nutzung oder Vermietung verfügbar.
Bitte übermitteln Sie uns bei einer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten. Vielen Dank.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer absolut ruhigen Lage in Schwalbach, einer charmanten Gemeinde im Saarland.
Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet; die Bundesstraße B51, die eine direkte Verbindung nach Saarlouis und Völklingen bietet, ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso sind die Autobahnauffahrten zur A8 und A620 in kurzer Distanz, was eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte ermöglicht.
Mehrere Bushaltestellen im Ort bieten zudem eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung: Der Ortskern von Schwalbach bietet zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie alle wichtigen Einrichtungen des öffentlichen Lebens, wie Banken und Ärzte, die in wenigen Minuten erreichbar sind.
Das nahegelegene Einkaufszentrum in Dillingen sorgt für zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten.
Besonders attraktiv ist die Nähe zur Natur.



Auch das Naherholungsgebiet „Waldsee“ liegt nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine schöne Kulisse für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten..



Ausstattung

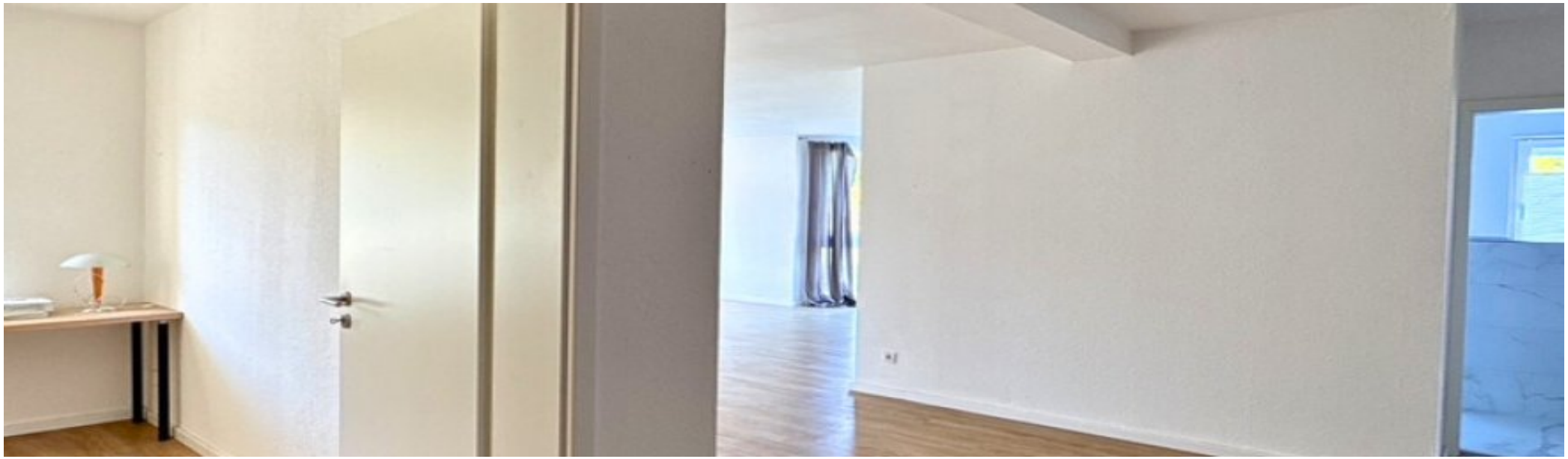
Sehr gepflegtes Anwesen
Neuer Glasfaseranschluss!
Nutzbar als 2-3 Familienhaus
Traumhafter Garten
Doppelgarage mit Stellplätzen davor
Ein weiterer Stellplatz vor dem Haus
Wohnung im EG mit Balkon sofort verfügbar
Diese Wohnung wurde 2023 kernsaniert
Waschküche im UG des Hauses
Alle Zähler getrennt
Gasheizung Brennwert aus 2002
Elektrische Rollläden und Fußbodenheizung
Hochwertige Materialien wie Marmor, Feinsteinfliesen, Parkett und massive Eichetüren.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt, sowie für Besichtigungen, auch Samstags oder am frühen Abend, zur Verfügung.
Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.
Besichtigungstermine finden bei uns grundsätzlich nur im Rahmen von Einzelterminen statt. Geltende Hygiene- und Abstandsregelungen halten wir gerne ein.
Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsauschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten. Es besteht keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts.
Hinweis zum Energieausweis:
Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin.



Wir bitten dies zu entschuldigen..



Essbereich EG



Wohnbereich EG



Schlafzimmer EG



Arbeitszimmer EG



Küche EG



Bad mit Dusche EG



Bad mit Fenster EG



Überdachter Balkon EG



Treppe zum OG



Eingangsbereich OG



Essbereich OG



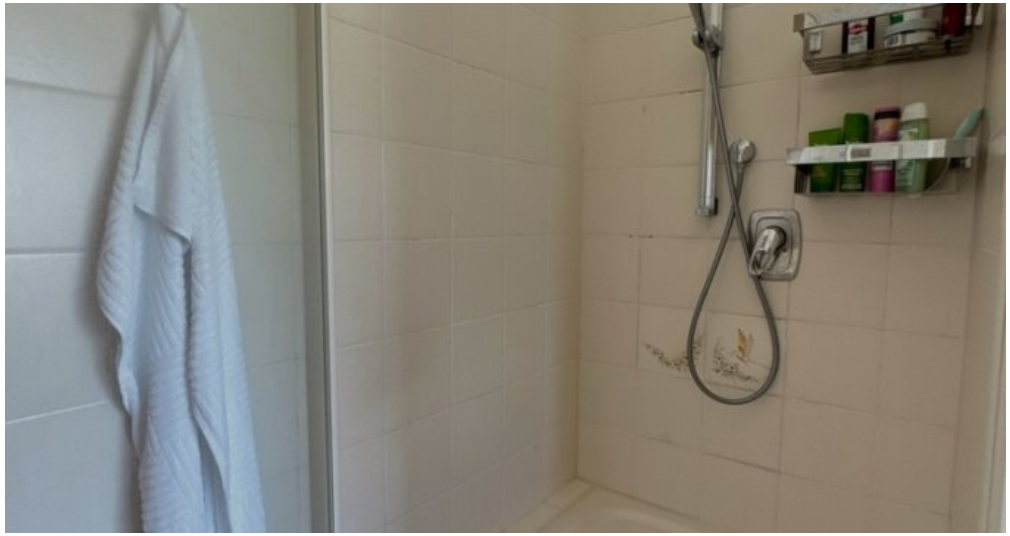
Küche und Essbereich OG



Küche OG



Bad mit Wanne und Fenster OG



Dusche OG



Essbereich OG



Wohnbereich OG



Überdachte Terrasse OG



Überdachte Terrasse OG



Wendeltreppe zum DG



Schlafzimmer 1 DG



Schlafzimmer 1 DG.



Diele DG



Schlafzimmer 1 DG



Bad mit Bidet und Fenster DG



Bad mit Kammer DG



Treppe zum DG



Flur KG



Waschküche KG



Hobbyraum KG



Raum KG



Bad KG



Gartenansicht



Angelegter Weg



Weg zum Pavillon



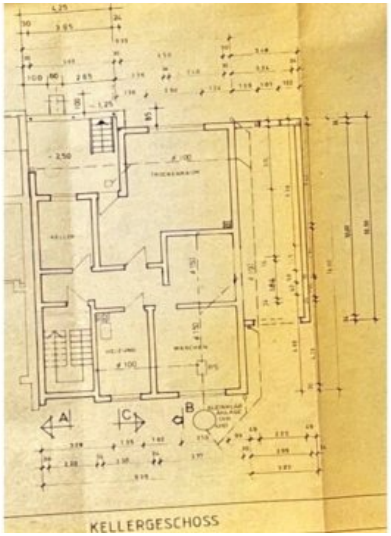
Terrasse mit Pavillon



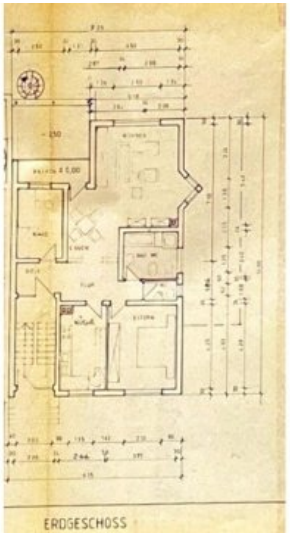
Gartenhäusschen



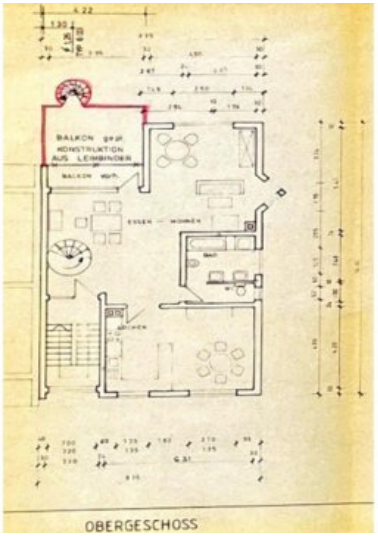
Gartentor



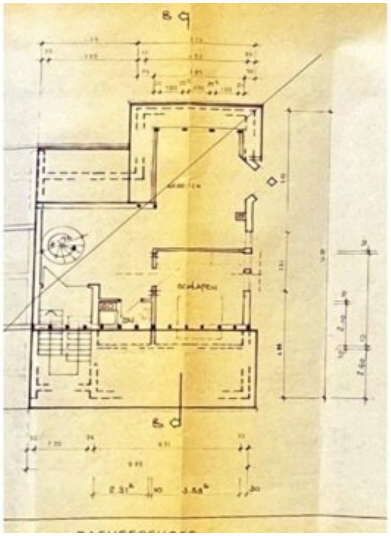
Grundriss Keller mit Ausgang zum Garten und Zugang zur Garage



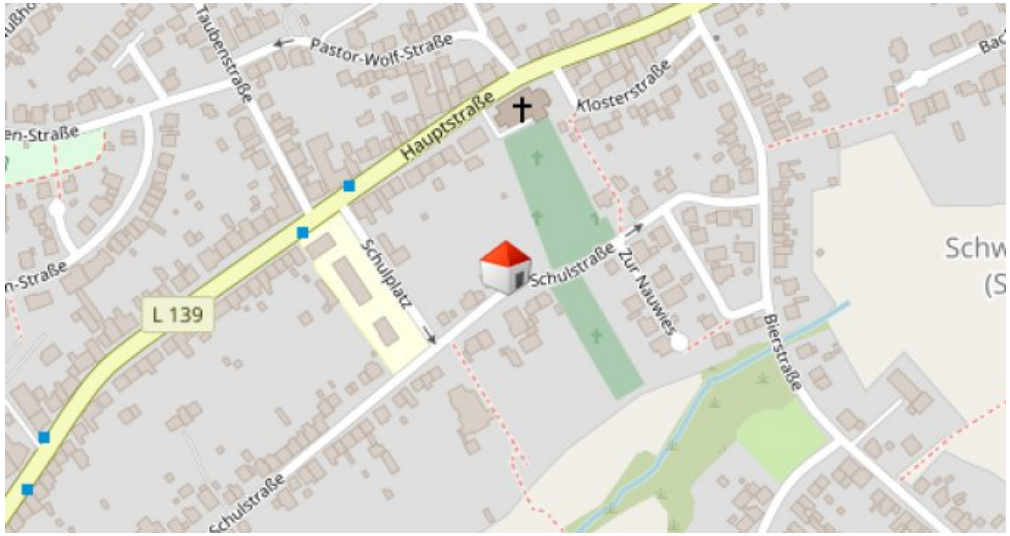
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



Lageplan Schulstraße 69a

Adresse

Schulstraße 69a
66773 Schwalbach

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale	0681 - 855 486
E-Mail	info@eichenlaub-dumont.de
Webseite	https://www.eichenlaub-dumont.de