Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Besondere Architektur trifft großzügiges Wohnen – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

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	498.000 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
- Ca. 91 m² offener Wohn-, Ess- & Küchenbereich
- Bis zu ca. 9 m Raumhöhe & offene Empore
- Großzügiger Garten auf ca. 1.024 m² Grundstück
- Separate Einliegerwohnung im Kellergeschoss
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang

Objektbeschreibung:
Sie suchen ein großzügiges Zuhause mit besonderer Architektur, viel Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten? Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Saarbrücken-Gersweiler verbindet außergewöhnliches Wohnen mit einem großzügigen Grundstück und einem durchdachten Raumangebot.
Das im Jahr 2001 errichtete und sehr gepflegte Wohnhaus bietet insgesamt ca. 298,34 m² Wohnfläche auf einem ca. 1.024 m² großen Grundstück. Die Aufteilung über drei Ebenen eröffnet dabei verschiedene Möglichkeiten – vom klassischen Familienwohnen über Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten.
Das besondere Highlight bildet das Erdgeschoss.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	298,34 m²
Grundstücksfläche	1.024 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	4
Größe Balkon/Terrasse	21,31 m²
Anzahl Balkone	1
Baujahr	2001



91 m² große, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die offene Küche ist vollständig in den weitläufigen Bereich integriert und schafft gemeinsam mit Wohn- und Essbereich einen großzügigen Mittelpunkt des Hauses.
Besonders außergewöhnlich ist das Raumgefühl: Der Wohnbereich öffnet sich bis unter den Giebel und erreicht eine Höhe von bis zu ca. 9 Metern. Die darüberliegende Empore, sichtbare Holzbalken und die geschwungene Treppe unterstreichen die besondere Architektur. Eine großflächige, über zwei Ebenen reichende Fensterfront lässt viel Tageslicht herein und schafft eine direkte optische Verbindung zum Garten. Der Kamin ergänzt den offenen Wohnbereich. Vom Erdgeschoss besteht zudem Zugang zum großzügigen Balkon. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Vorratsraum vervollständigen diese Ebene.
Im Kellergeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit offenem Wohn-/Küchenbereich, Schlafzimmer, Badezimmer, Diele und direktem Zugang zur großen Terrasse.

Ausstattung

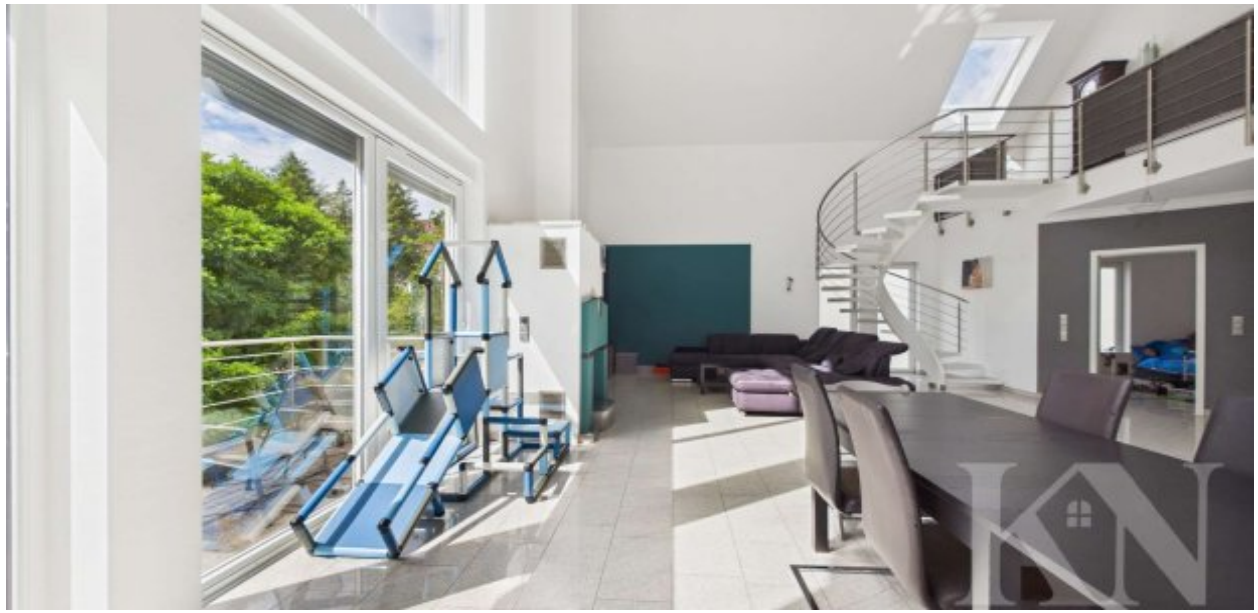
Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



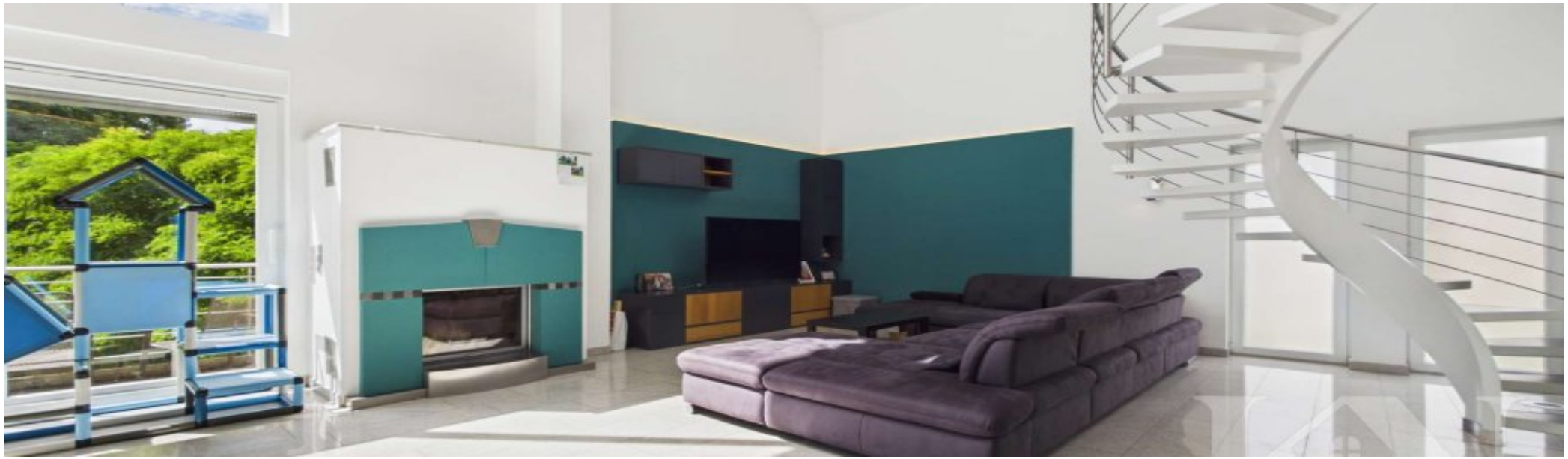
Ergänzt wird das Kellergeschoss durch Abstell- und Heizungsflächen sowie die Doppelgarage mit WC. Das Obergeschoss bietet ein weiteres Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer, eine Waschküche sowie die offene Empore mit Blick in den darunterliegenden Wohnbereich.
Aufteilung:
Kellergeschoss – ca. 70,43 m² Wohnfläche: Einliegerwohnung mit offenem Wohn-/Küchenbereich, Schlafzimmer, Badezimmer, Diele und Terrasse; zusätzlich Abstellraum, Heizungsraum und Doppelgarage mit WC
Erdgeschoss – ca. 153,25 m² Wohnfläche: ca. 91 m² großer offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich, zwei Schlafzimmer, Badezimmer, Vorratsraum und Balkon
Obergeschoss – ca. 74,66 m² Wohnfläche: Schlafzimmer, großzügiges Badezimmer, Empore und Waschküche
Ein weiterer Pluspunkt ist der großzügige Garten. Das ca. 1.024 m² große Grundstück bietet viel Freiraum für Familien, Kinder und individuelle Gestaltungsideen. Balkon und Terrasse schaffen zusätzliche Möglichkeiten, die Außenbereiche des Hauses zu genießen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	24.08.2036
Endenergiebedarf	128.7
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	24.08.2026
Energieeffizenzklasse	D
Primärenergieträger	Gas



Die Stellmotoren der Fußbodenheizung wurden 2021 nachgerüstet. Ergänzend steht ein Kamin zur Verfügung.
Ein besonderes Zuhause für alle, die außergewöhnliche Architektur, großzügiges Wohnen und viel Platz im Innen- wie Außenbereich mit der Nähe zu Saarbrücken verbinden möchten.



Lage

Die Immobilie befindet sich in Saarbrücken-Gersweiler, einem westlich gelegenen Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt. Die Lage verbindet die Nähe zum Saarbrücker Stadtzentrum mit einem gewachsenen Wohnumfeld und bietet damit gute Voraussetzungen insbesondere für Familien und Berufspendler.
Gersweiler verfügt über eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im Stadtteil beziehungsweise in den angrenzenden Bereichen. Auch Betreuungs- und Bildungsangebote sind im näheren Umfeld vorhanden.
Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht kurze Wege in Richtung Saarbrücker Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen und Gemeinden. Damit eignet sich der Standort besonders für Berufstätige, die eine gute Erreichbarkeit mit einem Wohnumfeld außerhalb des unmittelbaren Stadtzentrums verbinden möchten.
Gleichzeitig bietet das grüne Umfeld Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.



Die Lage eignet sich damit besonders für Familien und alle, die großzügig wohnen möchten, ohne auf die Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken zu verzichten..



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: KAT7 Kabel, LAN Kabel ca. 2021 neu verlegt, ansonsten Steckdosen, Schalter und Leitungen aus 2001
Heizung: Gasheizung aus 2001, Stellmotoren der Fußbodenheizung 2021 nachgerüstet
Fenster: Doppeltverglaste Kunststofffenster/ bzw. Türen aus 2001
Bäder: Erdgeschoss: 2001, Einliegerwohnung: 2001, Dachgeschoss: 2021/2022
Dach: 2001
Wasserleitungen: 2001, im Badezimmer DG aus 2021/2022
Malerarbeiten / Innenausbau: 2021 innen komplett neu gestrichen, Dachgeschoss (Badezimmer & HWR) in diesem Zuge fertiggestellt.

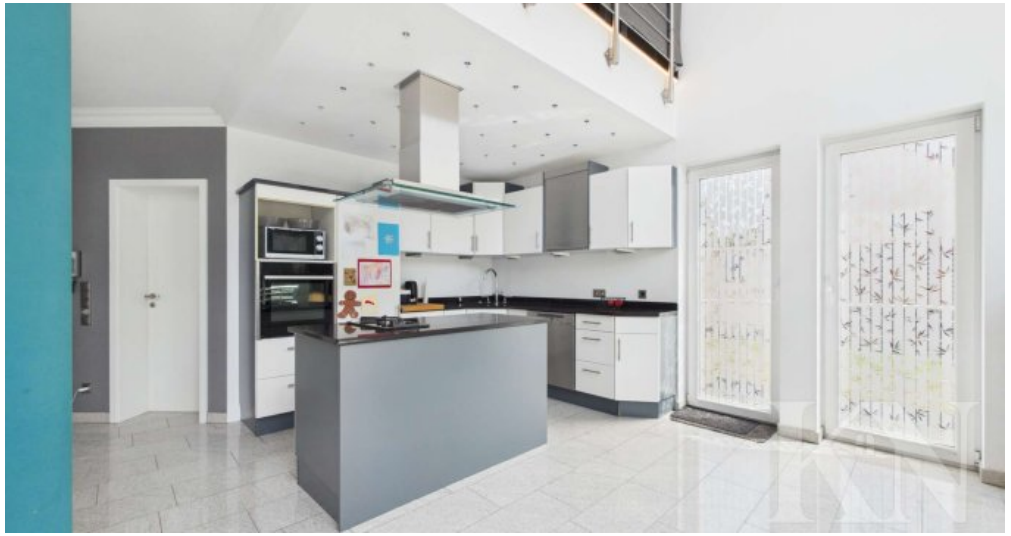


Sonstiges

.



Gallerie



Küche



Küche



Küche



Balkon



Balkon



Abstellraum



Balkon



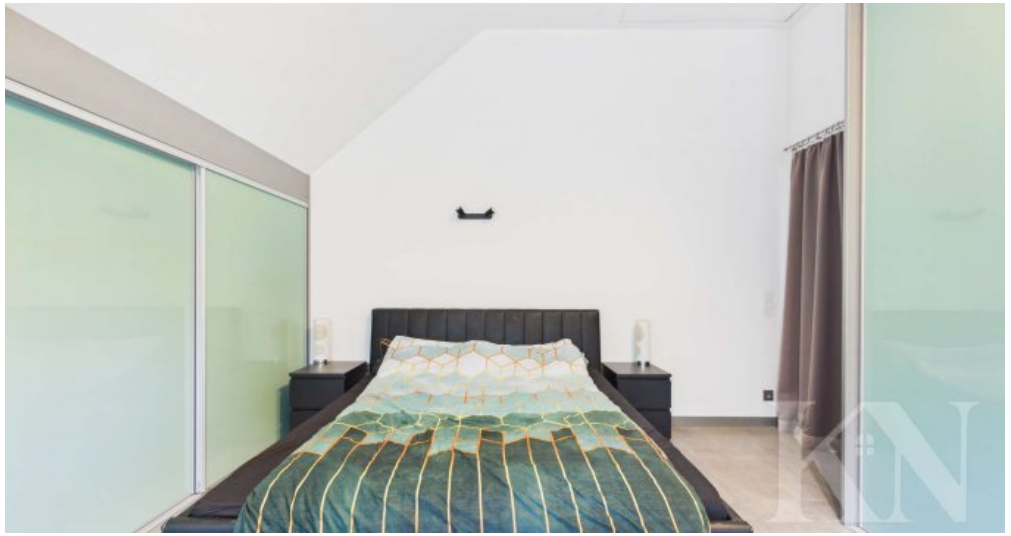
Gallerie



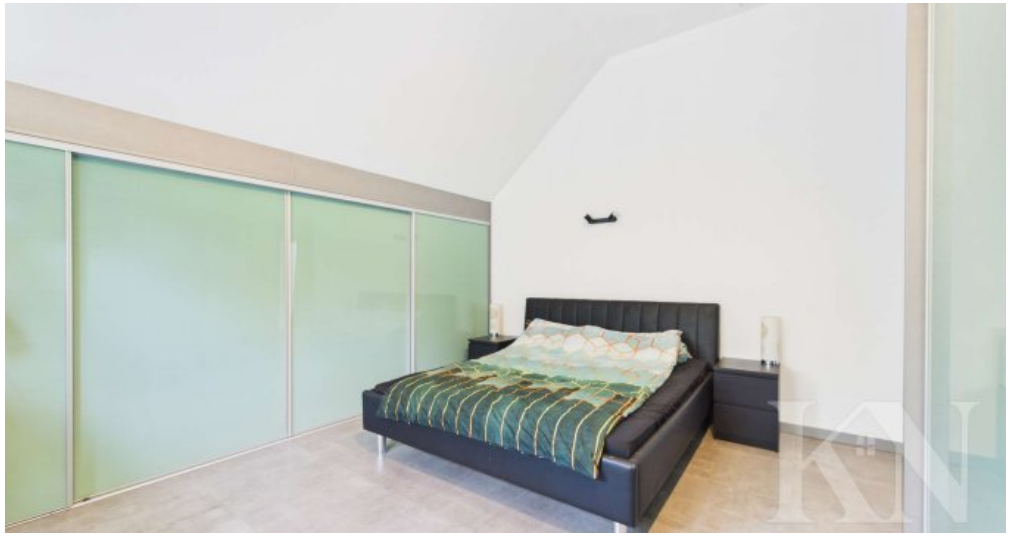
Gallerie



Gallerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



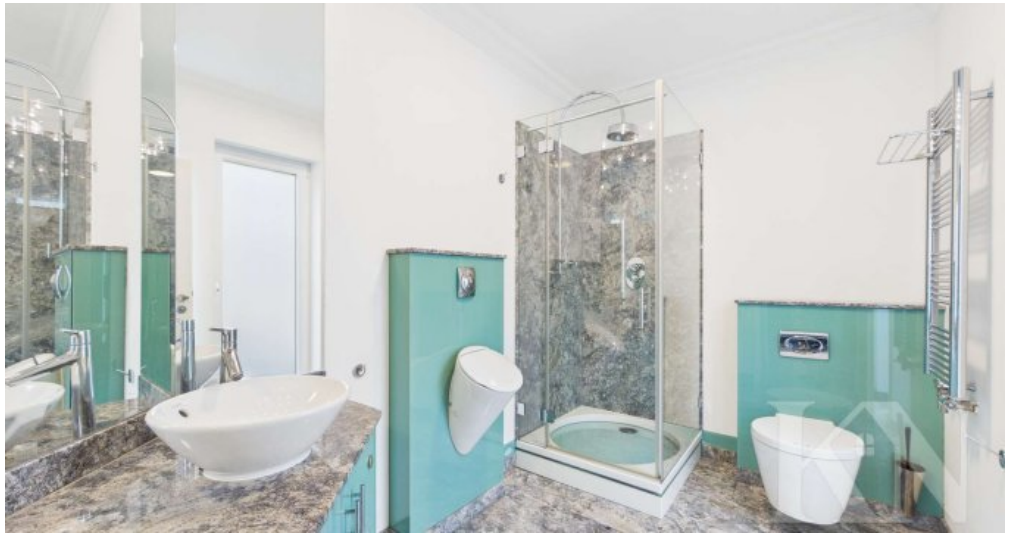
Badezimmer



Waschküche



Abstellraum



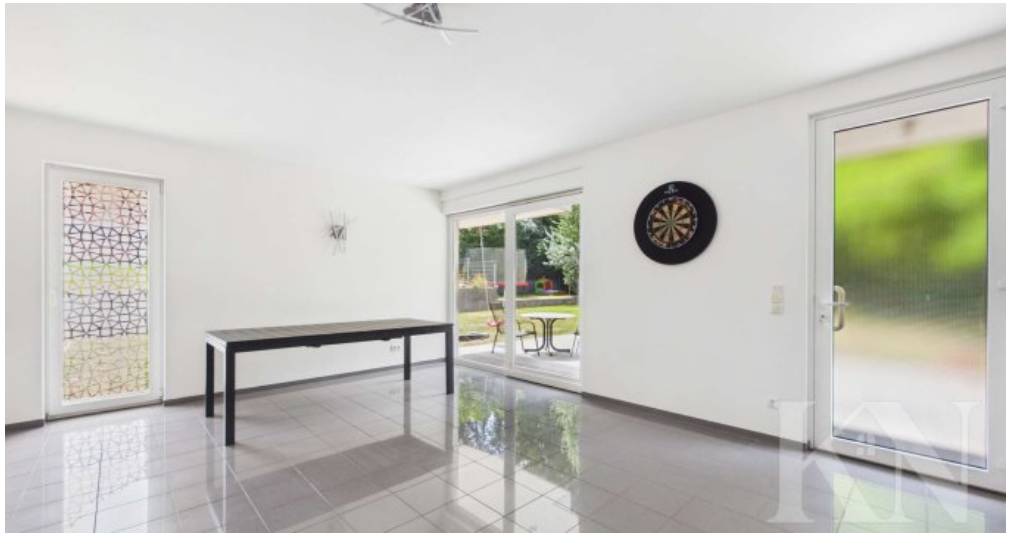
Badezimmer



Küche Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



Badezimmer



Badezimmer



Terrasse



Garten



Garten



Garten



Seitenansicht



Seitenansicht



Seitenansicht



Garage



Einfahrt



Seitenansicht



Vorderansicht



Vorderansicht



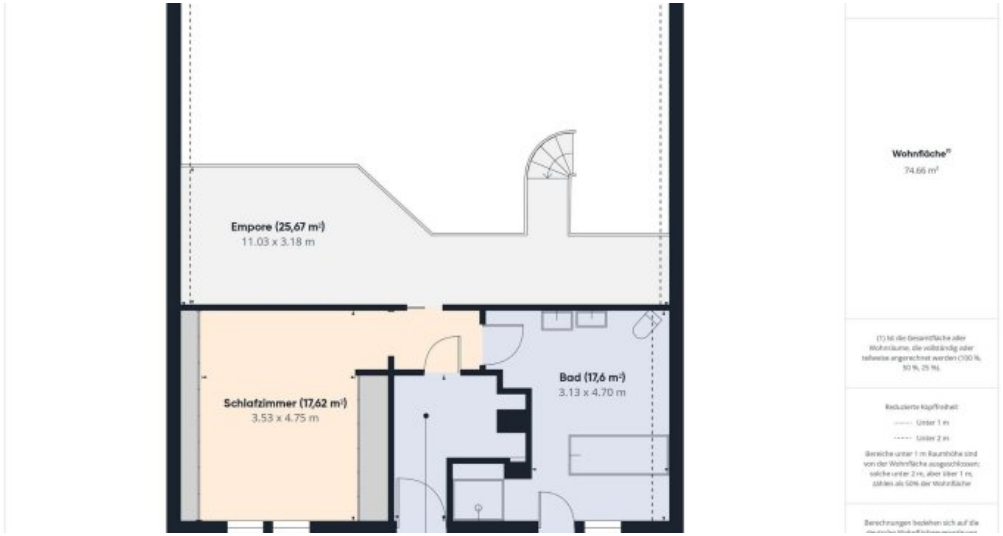
Vorderansicht



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Gesamtüberblick

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

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