Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in guter Lage von Püttlingen

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	310.000 €
Freiplätze	5

Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
- Zwei abgeschlossene Wohnungen mit bestehender Aufteilung nach WEG
- Ca. 226,81 m² Wohnfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Haupthaus aus 1977 mit Erweiterung aus dem Jahr 1991
- Terrasse & Balkon als attraktive Außenbereiche
- Garage sowie vier Außenstellplätze

Objektbeschreibung:
Sie suchen ein großzügiges Zuhause für mehrere Generationen oder möchten das eigene Wohnen mit einer zusätzlichen Wohneinheit verbinden? Dieses Zweifamilienhaus in Püttlingen bietet mit ca. 226,81 m² Wohnfläche, zwei abgeschlossenen Wohnungen und einer vielseitigen Aufteilung interessante Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnkonzepte.
Das ursprüngliche Wohnhaus wurde im Jahr 1977 errichtet und befindet sich auf der rechten Gebäudeseite. Im Jahr 1991 wurde die Immobilie auf der linken Seite um einen weiteren Gebäudeteil – den turmartigen Anbau – erweitert. Im Grundriss ist das ursprüngliche Wohnhaus gelb und der spätere Anbau rosa dargestellt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	226,81 m²
Grundstücksfläche	703 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	5
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1977

Die jeweiligen Bereiche sind im zugehörigen Aufteilungsplan als Wohnung 1 und Wohnung 2 gekennzeichnet.
Die insgesamt ca. 226,81 m² Wohnfläche verteilen sich auf beide Wohneinheiten und mehrere Ebenen.
Die unterschiedlichen Grundrisskonzepte ermöglichen ein eigenständiges Wohnen unter einem gemeinsamen Dach und bieten damit interessante Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.
Die Aufteilung im Überblick:
Wohnung 1 – ca. 133,2 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Separate Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Diele
- Weitere Räume im Erdgeschoss
- Terrasse & Balkon
- Garage sowie zusätzliche Neben- und Nutzräume

Wohnung 2 – ca. 93,61 Wohnfläche
- Wohnzimmer
- Separates Esszimmer
- Küche
- Weiteres Zimmer im Erdgeschoss
- Badezimmer im Erdgeschoss
- Schlafzimmer & weiteres Badezimmer im Obergeschoss

- Zusätzliche Keller- und Nebenräume
Besonders der erste Wohnbereich überzeugt im ersten Obergeschoss mit einem ca.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja

Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse. Die angrenzende Küche umfasst ca. 12,16 m². Ergänzt wird diese Ebene durch ein ca. 21,96 m² großes Zimmer, ein Badezimmer sowie die zentral gelegene Diele. Zusätzlich steht ein Balkon zur Verfügung, sodass die Wohnebene über zwei separate Außenbereiche verfügt.
Auch die zweite Wohnung bietet eine interessante Raumverteilung. Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Wohnzimmer mit ca. 15,92 m², ein separates Esszimmer mit ca. 13,30 m² sowie eine Küche mit ca. 9,35 m². Weitere Räume befinden sich im Erdgeschoss und im zweiten Obergeschoss. Dort stehen unter anderem ein Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer zur Verfügung. Die genaue Zuordnung der beiden Wohnungen ergibt sich aus dem Aufteilungsplan.
Die beiden Gebäudebereiche verfügen über unterschiedliche Heizsysteme. Das ursprüngliche Gebäude wird über eine Ölheizung aus dem Jahr 1977 beheizt, während für den 1991 errichteten Anbau eine separate Gastherme aus dem Jahr 1991 angegeben ist.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	28.08.2036
Endenergiebedarf	1956
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	28.08.2026
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	Öl

703 m². Eine Garage sowie vier Außenstellplätze bieten praktische Parkmöglichkeiten direkt am Objekt. Durch die bereits vorhandene Aufteilung eignet sich die Immobilie insbesondere für Mehrgenerationenwohnen, zwei Familien oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Ebenso bietet sich das Haus für Käufer an, die beide Einheiten langfristig vermieten und die Immobilie als Kapitalanlage nutzen möchten.

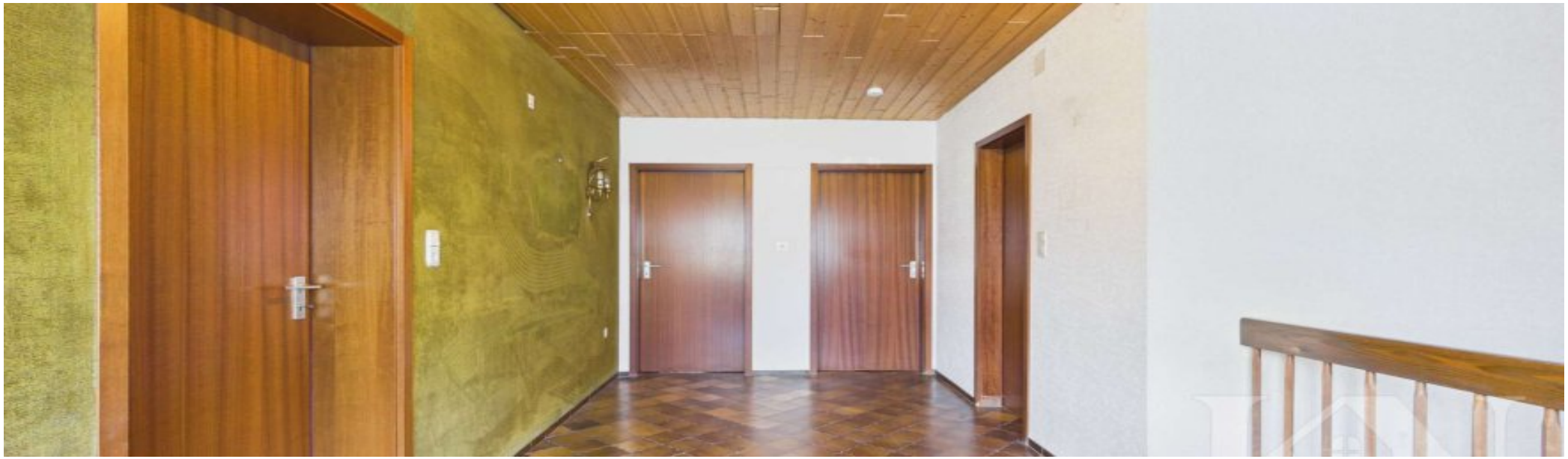
Lage

Die Immobilie befindet sich in Püttlingen, einer Stadt im Regionalverband Saarbrücken. Der Standort verbindet eine gute örtliche Infrastruktur mit kurzen Wegen in die umliegenden Städte und bietet damit attraktive Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte und Berufspendler.
Im Stadtgebiet stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu den Knappschaft Kliniken Püttlingen, die in nur kurzer Entfernung zur Immobilie liegen. Kindergärten und Schulen ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur. Darüber hinaus bietet die Umgebung verschiedene Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Naherholung.
Durch die Lage im Regionalverband Saarbrücken bestehen gute Verbindungen in Richtung Saarbrücken, Völklingen, Riegelsberg und Heusweiler. Die umliegenden Verkehrsachsen ermöglichen eine gute Erreichbarkeit der regionalen Arbeits- und Versorgungszentren.

Dadurch bietet der Standort eine interessante Kombination aus alltagstauglicher Infrastruktur und guter regionaler Anbindung..

Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden teilweise geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von den Eigentümern noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.
Elektrik: Haupthaus aus dem Baujahr 1977; Anbau aus dem Jahr 1991
Heizung: Haupthaus: Ölheizung aus 1977; Anbau: Gastherme aus 1991
Fenster: Haupthaus: ca. 50 % doppelt verglaste Holzfenster aus 1977, übrige Fenster ca. 2015 erneuert; Anbau: doppelt verglaste Kunststofffenster aus 1991
Bäder: Haupthaus: zwei Bäder aus 1977; Anbau: zwei Bäder aus 1991
Dach: Haupthaus aus 1977, nicht gedämmt; Anbau aus 1991, voll gedämmt und ausgebaut
Wasserleitungen: Haupthaus aus 1977; Anbau aus 1991.



Sonstiges

.

Badezimmer

Badezimmer

Küche

Küche

Küche

Wohn- / Esszimmer

Wohn- / Esszimmer

Wohn- / Esszimmer

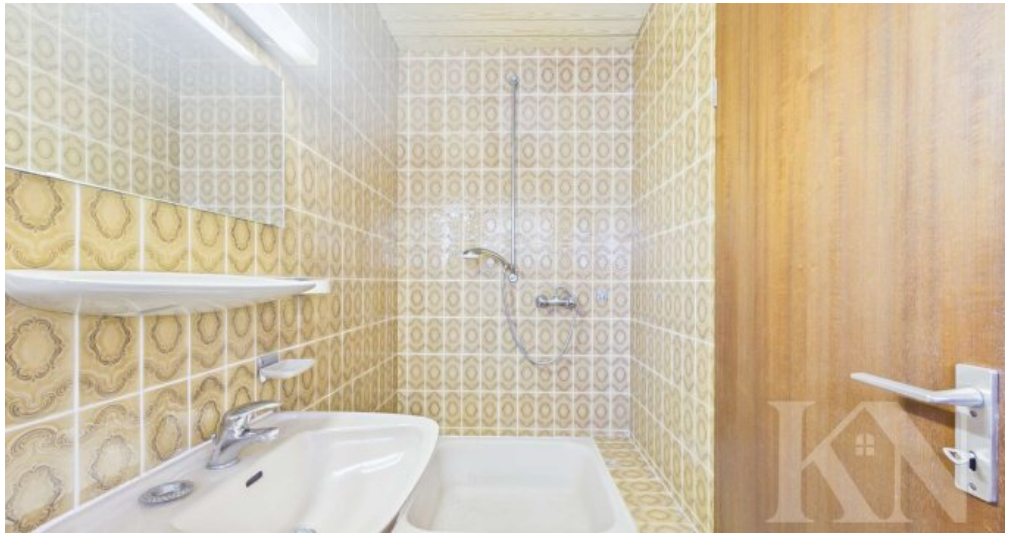
Terrasse

Terrasse

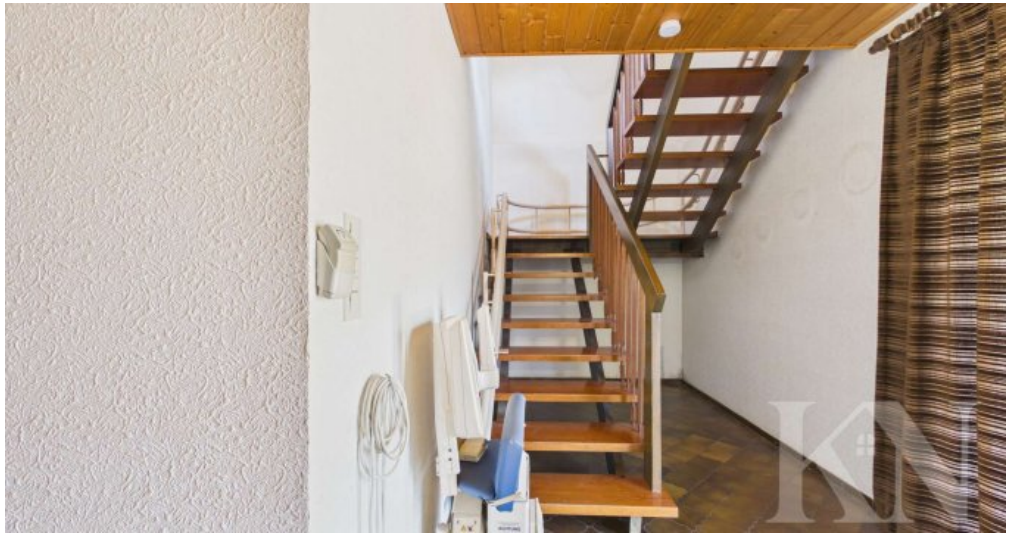
Terrasse

Zimmer

Badezimmer (W1)



Badezimmer (W1)



Treppe

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Esszimmer

Esszimmer

Küche

Küche

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Badezimmer (W2)

Badezimmer (W2)

Badezimmer (W2)

Zimmer

Badezimmer (W2)

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale	068069140780
E-Mail	marvin.mohr@kessel-naumann.de
Webseite	https://kessel-naumann.de