Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Zweifamilienhaus mit Terrasse, Balkon, Doppelgarage und zwei Stellplätzen

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	249.000 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	13.200 €



Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1925 steht auf einem 436 m² großen Grundstück im Ortsteil Bildstock in ruhiger Lage.
Im Jahr 1985 wurde das Obergeschoss um ein Wohnzimmer und einen Balkon erweitert. Zugleich wurde im Erdgeschoss die Küche vergrößert. Heute präsentiert sich die Immobilie in modernisiertem Zustand und verbindet den Charakter eines historischen Gebäudes mit einer zeitgemäßen Aufteilung.
Die Wohnfläche beträgt ca. 166 m² und verteilt sich auf zwei Wohneinheiten.
Die Erdgeschosswohnung mit rund 76 m² überzeugt durch eine klare, wohnliche Raumaufteilung. Das Wohnzimmer mit Kamin bildet den Mittelpunkt und schafft eine behagliche Atmosphäre. Die Küche verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und eignet sich besonders gut für den Übergang nach draußen. Ein separates Esszimmer sowie ein Gäste-WC ergänzen den Wohnbereich. Das Duschbad grenzt direkt an das Schlafzimmer und rundet das Raumangebot ab.
Die Wohnung im Obergeschoss umfasst ca.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	166 m²
Grundstücksfläche	436 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Größe Balkon/Terrasse	17 m²
Stellplätze	4
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1925
Zustand des Objektes	Modernisiert
Alt-/Neubau	Altbau
Objekt ist vermietet	Ja



Der ausgebaute Dachboden wird derzeit als weiteres Schlafzimmer genutzt und kann flexibel als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Büro verwendet werden.
Im Kellergeschoss befinden sich ein großer Lagerraum, ein Heizungsraum, ein Abstellraum sowie eine Waschküche.
Zur Immobilie gehören eine Doppelgarage aus dem Baujahr 1970 sowie zwei zusätzliche Stellplätze, sodass für jede Wohnung ein passender Stellplatz zur Verfügung steht. Die Garage ist über die Terrasse durch einen Durchgang erreichbar, der als Abstellraum genutzt wird.
Der Garten ist vollständig eingefriedet, bietet Privatsphäre sowie einen geschützten Außenbereich und hat genug Platz für alle.
Diese Doppelhaushälfte vereint historischen Charme mit gepflegtem Außenbereich und eignet sich ideal als Kapitalanlage oder für die eigene Nutzung.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja



Lage

Die Immobilie liegt im Ortsteil Bildstock der Stadt Friedrichsthal im Regionalverband Saarbrücken. Bildstock ist ein gewachsener Wohnort mit überwiegend ruhigen Wohnstraßen, kurzer Versorgung und guter Verkehrsanbindung.
Alltägliche Einkäufe, Ärzte, Apotheke sowie Kindergarten und Grundschule sind in der Nähe erreichbar. Freizeit- und Naherholungsangebote finden sich im Ort und in der Umgebung.
Über die Autobahnen A 8 und A 623 sind Saarbrücken und Neunkirchen zügig erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr mit Bus und Regionalbahn (Haltepunkt Bildstock) ergänzt die Anbindung. Die Lage verbindet ein überschaubares Wohnumfeld mit kurzer Distanz zu den Zentren der Region..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-06-10
Endenergiebedarf	113,16
Baujahr lt. Energieausweis	1925
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	11.06.2024
Energieeffizenzklasse	D
Primärenergieträger	Erdgas leicht



Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:
- Garage
Das Objekt wurde in den Jahren 2009 und 2010 umfassend modernisiert.
Im Jahr 2009 erfolgten eine Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung, die Modernisierung der Fenster, die Modernisierung der Heizungsanlage, die Wärmedämmung der Außenwände sowie die Dämmung der Kellerdecke.
Diese Maßnahmen wurden umfassend ausgeführt und verbessern den Wärmeschutz, den Heizkomfort und den allgemeinen Wohnstandard.
Im Jahr 2010 folgte die Modernisierung der Bäder in mittlerem Umfang. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde dabei umfassend erneuert und mit einer begehbaren Dusche ausgestattet.



Sonstiges

Die Objektfotos wurden KI-gestützt bearbeitet.
Grund ist die aktuelle Vermietung: Die Mieter möchten keine Originalaufnahmen mit privaten Gegenständen im Internet.
Bearbeitet wurde ausschließlich das Entfernen der Einrichtungsgegenstände; die Räume selbst entsprechen dem tatsächlichen Zustand..



Küche (Wohnung 2)



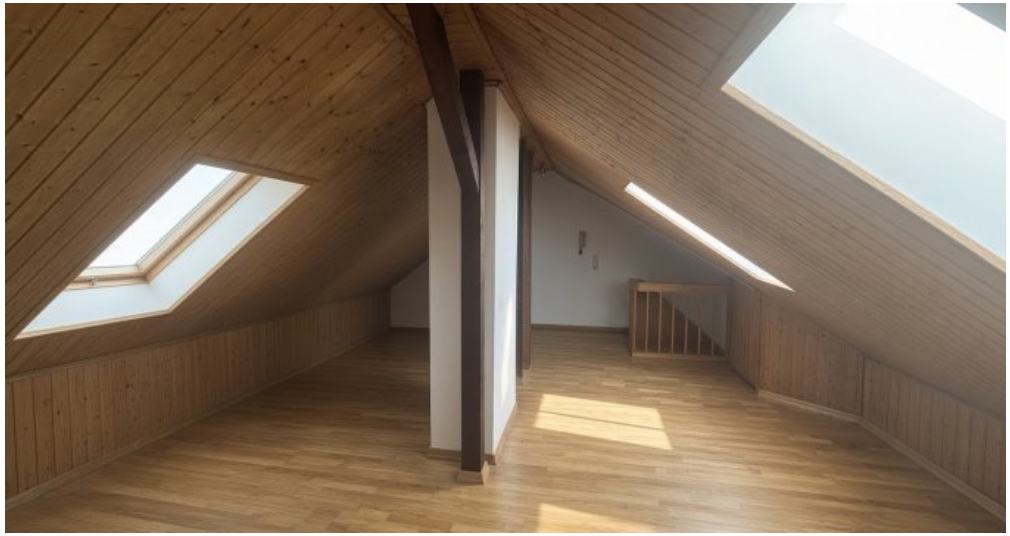
Esszimmer (Wohnung 2)



Badezimmer (Wohnung 2)



Schlafzimmer (Wohnung 2)



Hobbyraum (Wohnung 2)



Garage

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale	+49 6875 / 2209813
E-Mail	f.gebels@steinundwert.de
Webseite	www.steinundwert.de