Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus in Quierschied

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	279.000 €
Freiplätze	1



Objektbeschreibung

In guter und zentraler Lage von Quierschied-Fischbach, schräg gegenüber der Fischbachhalle, befindet sich dieses, ursprünglich auch von der Eigentümerfamilie erbaute, Wohn- und Geschäftshaus.
In früheren Jahren im UG als Schuhgeschäft genutzt, befindet sich darüber liegend, vom Garten aus gesehen im EG, die großzügige Eigentümerwohnung.
Verbunden über das innenliegende Treppenhaus wurde das Dachgeschoss mit einer Grundfläche von rund 92m² zum Ausbau für Wohnzwecke vorgesehen. Diverse Versorungsleitungen führen bereits nach oben.
Die Immobilie ist aktuell bereits leerstehend und damit sofort gänzlich für den zukünftigen Eigentümer nutzbar.
Ausgehend von der beschriebenen Aufteilung bieten sich damit vielfältige Optionen:
Die zukünftige Kombination von Wohnen und Arbeiten oder die Nutzung als reines Wohnhaus mit einer großzügigen Maisonette-Wohnung in EG und DG, oder der Umbau des UG zur Wohnung und der Ausbau des DG als eigene Einheit und damit der Schaffung eines 3-Parteien Mehrfamilienhauses.

Angaben zur Immobilie

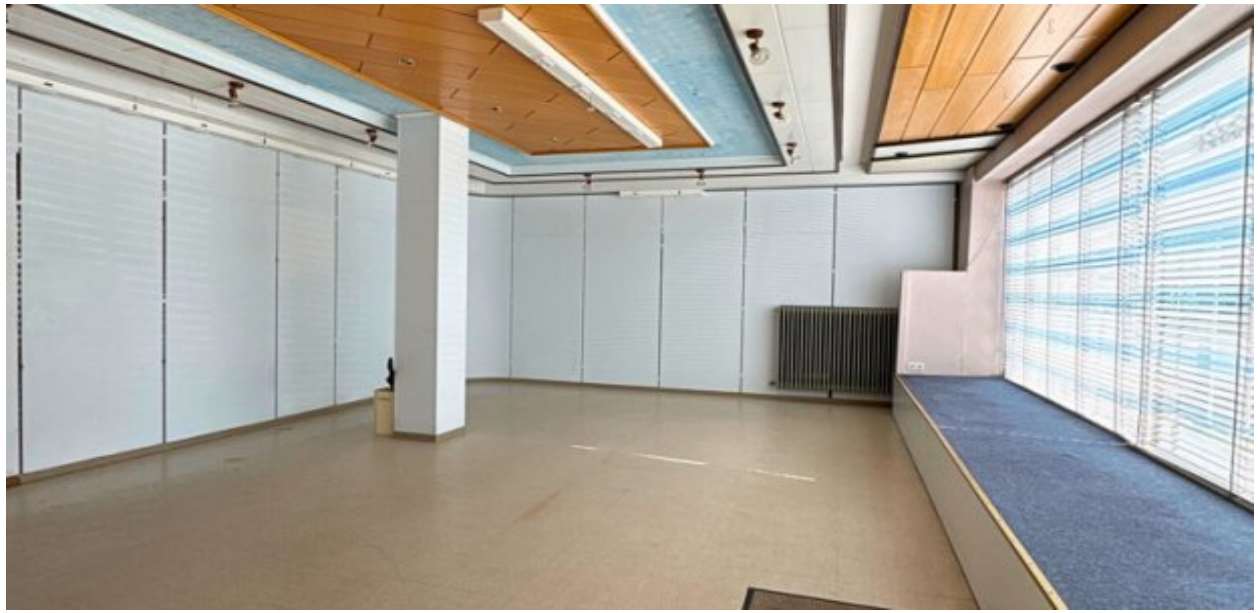
Wohnfläche	189 m²
Nutzfläche	15 m²
Grundstücksfläche	679 m²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Baujahr	1962
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	Sofort
Gewerbliche Nutzung	Ja



Auf dieser Ebene befinden sich auch der Heizungsraum und ein Weinkeller.
Entweder über eine Treppe auf der Vorderseite des Gebäudes oder den Weg über einen separaten Zugang des Gartens ereicht man die Gebäuderückseite, wo sich das EG der Immobilie mit eigenem Eingang zur großzügigen 4-ZKB Wohnung befindet. Der neben dem Hauptschlafzimmer befindliche Hauswirtschaftsraum könnte dort zukünftig auch als angeschlossenes, zweites Bad dieser Ebene dienen.
Über ein offenes Treppenhaus verbunden befindet sich die Ausbaufläche im DG, wo mit wenigem Aufwand, verbunden mit dem Einbau von Dachflächenfenstern, weiterer Wohnraum, ggf. eine eigene weitere Einheit, geschaffen werden kann.
Die Einzelgarage neben dem Garten und ein daneben liegender Einzelstellplatz runden diese entwicklungsfähige, interessante Immobilie ab.

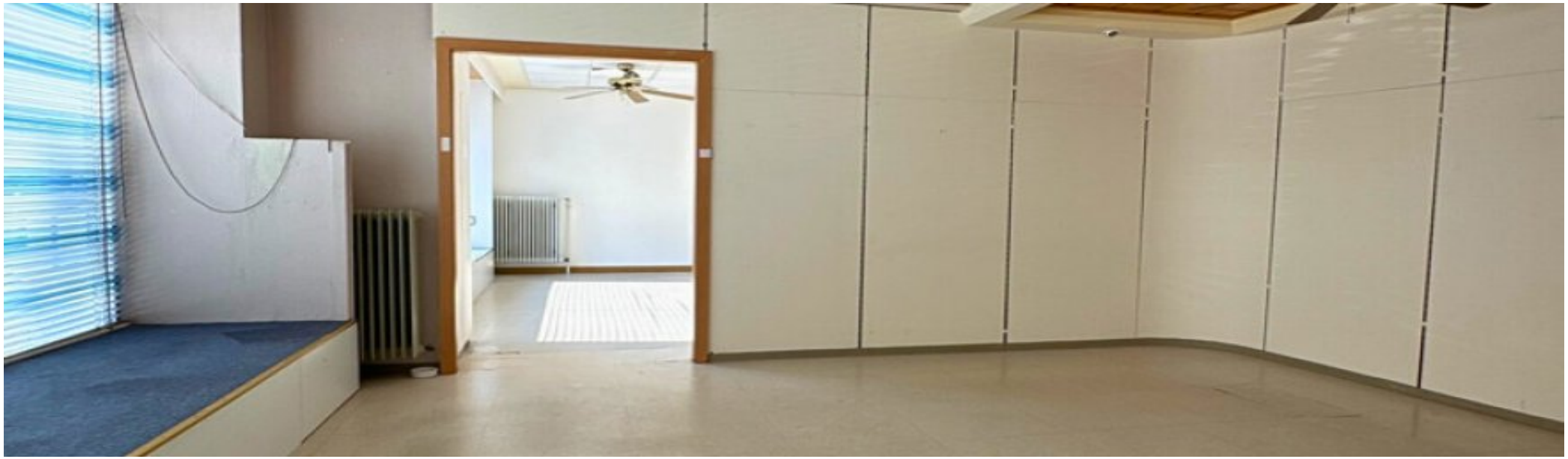
Ausstattung

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



Lage

Die Gemeinde Quierschied gehört mit Ihren rund 13.000 Einwohnern zum Regionalverband Saarbrücken und liegt etwa 13 km nördlich der Landeshauptstadt.
Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Quierschied, Fischbach-Camphausen und Göttelborn.
Es gibt hervorragende Bus- und Bahnanbindungen an das umgebende Verkehrsnetz und über die Anschlussstellen an die A1 und A8 ist Quierschied auch an das überregionale Straßennetz angebunden.
Innerhalb des Ortes sind alle wichtigen Einrichtungen des öffentlichen Lebens vorhanden , darunter auch Schulen mit einer Ganztagesschule.
Die Waldparkanlage mit dem Fischbach als „Grüne Mitte“ ist fußläufig vom Objekt erreichbar (200m). Hier findet man verbunden durch Wanderwege einen Kinderspielplatz, einen Karpfenteich und verschiedene Sportanlagen (Tennis, Beachvolleyball). Direkt angrenzend an die Waldparkanlage befinden sich auch die Kindertagesstätte „Pusteblume“ und die Fischbachhalle..



Ausstattung

Gesamtfläche ca. 352m²
Wohnfläche ca. 189m²
Dabei EG mit ca. 114m²
DG (bisher nicht ausgebaut) ca. 74m²
Gewerbefläche UG ca. 148m²
Nutzfläche ca. 15m²
Baujahr ursprünglich 1962
Anbau/Erweiterung im UG 1975
Sehr gepflegter Allgemeinzustand
Investionen sind notwendig bei einem Ausbau des DG
und/oder Umbau der Gewerbefläche im UG
(Sandstein-) typische Ausblühungen sind in der Kellerräumen erkennbar
Weitere Investionen / Modernisierungen ergeben sich aus den baujahrbedingten
Anpassungen an aktuelle Standards und dem persönlichen Geschmack und Anspruch
Moderne Gasheizung aus 2024
Warmwasser über Durchlauferhitzer
Getrennte Kreisläufe für Gewerbe und Wohnen
Getrennte Stromzähler
Sehr gepflegter Erhaltungszustand
Baujahr- und objekttypischer Modernisierungsbedarf
Flexible Aufteilung in Wohnen und Gewerbe

Alternativ separate Wohnung im DG ausbaubar
Kleiner pflegeleichter, eingefriedeter Garten
Separate Einzelgarage mit Zugang zum Garten
Separater Außenstellplatz ebenfalls mit Tor zum Garten
Sicherer Wohnungszugang auf der Gebäuderückseite mit Zwischentür im UG
Sehr gute zentrale Lage mit exzellenter Verkehrsanbindung.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.
Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Hinweis zum Energieausweis:
Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.
Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsauschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.
Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)
• Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.
• Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
• Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
• Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
• Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



.



Terrasse vor dem Eingang



Garten



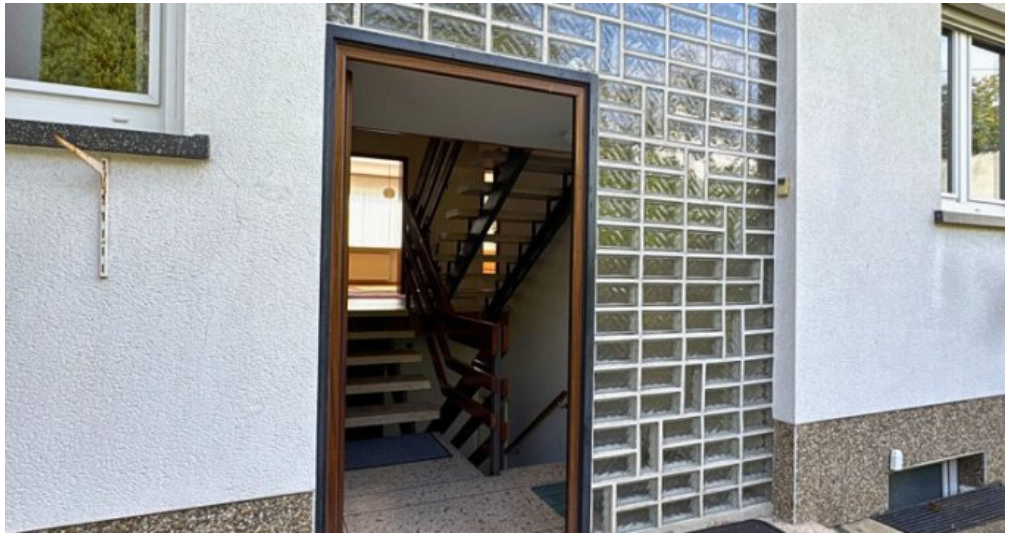
Garten



Garage + Stellplatz



Garage



Hauseingang



Treppenhaus



Flur



Arbeitszimmer



Kinderzimmer



Elternzimmer



Hauswirtschaftsraum



Bad



Flur



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



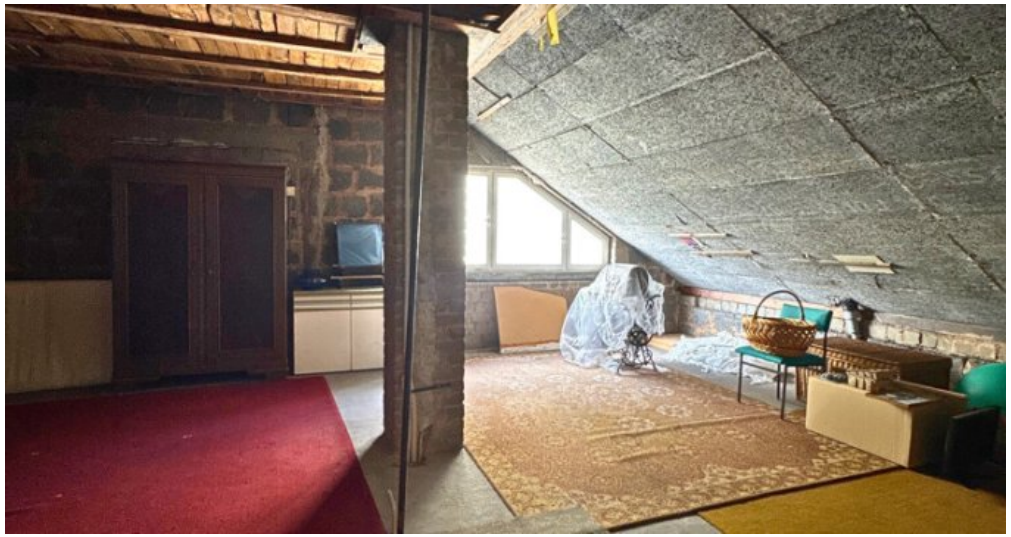
Ansicht Küche



Treppe zum DG



Diele DG



Zimmer 1 DG



Zimmer 2 DG



Zimmer 3 DG



Treppe zum UG



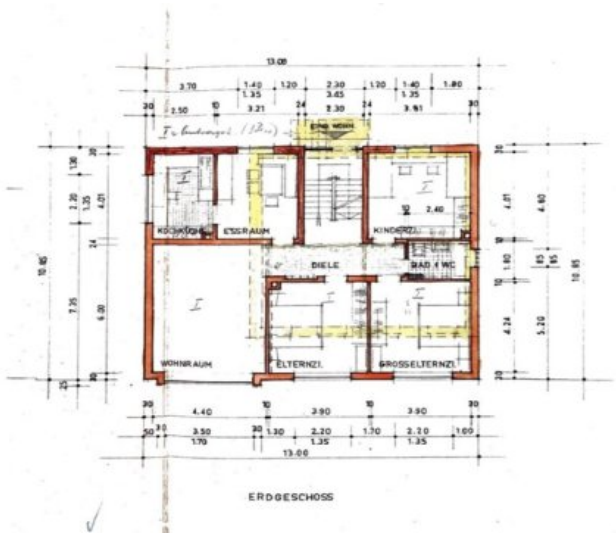
Weinkeller



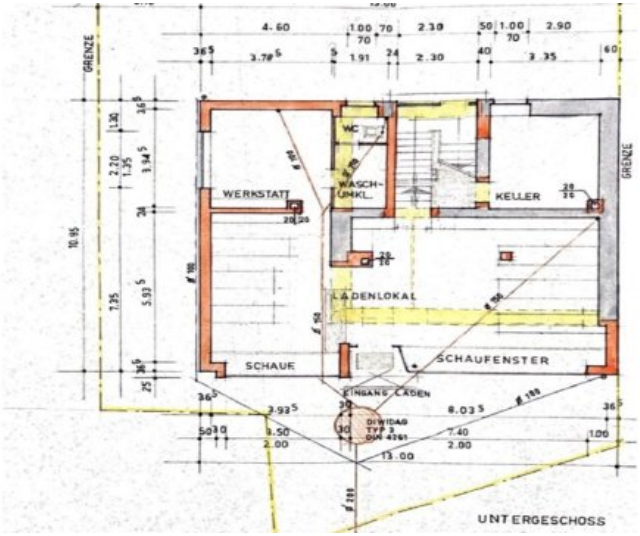
Werkstatt



WC



Grundriss EG Wohnung



Grundriss UG Gewerbefläche



WGH QS63

Adresse

Quierschieder Straße 63
66287 Quierschied

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