Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Gestalten. Entwickeln. Ankommen.

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	99.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses ursprünglich um 1900 errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 1947 im Zuge der Teilung des damaligen Doppelhauses zu einer eigenständigen Haushälfte. Auf einem ca. 600 m² großen Grundstück stehen heute rund 95 m² Wohnfläche zur Verfügung, die vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bieten. Durch einen Anbau im Jahr 1959 wurde zusätzlicher Raum geschaffen. Im Jahr 1974 erfolgte schließlich eine finale Umgestaltung, aus der die heutige, außergewöhnliche und zugleich durchdachte Raumaufteilung mit versetzten Ebenen hervorging. Dadurch hebt sich die Immobilie von klassischen Grundrissen ab und bietet eine interessante Basis für Käufer, die das Besondere suchen und eigene Ideen verwirklichen möchten.
Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, Grundriss, Ausstattung und Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2005.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	95 m²
Grundstücksfläche	600 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig



Zur Immobilie gehört zudem eine Garage.
Erdgeschoss und Untergeschoss
Der Hauptwohnbereich erstreckt sich über das Erdgeschoss und das wohnlich ausgebaute Untergeschoss mit insgesamt ca. 66 m² Wohnfläche.
Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, der Essbereich sowie das Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie in den darunterliegenden privaten Bereich der Immobilie.
Das Untergeschoss beherbergt das Schlafzimmer mit angrenzendem Bad en Suite. Durch die Aufteilung entsteht ein separater Rückzugsort mit angenehmer Privatsphäre.
Dachgeschoss
Im Dachgeschoss stehen Ihnen weitere ca. 28 m² Wohnfläche zur Verfügung. Hier befinden sich ein Büro, ein Kinderzimmer sowie ein Wintergarten. Der Wintergarten schafft einen hellen Bereich mit Blick in den Garten.
Garten
Das rund 600 m² große Grundstück bietet deutlich mehr Freiraum, als man bei einem Reihenmittelhaus erwarten würde. Der Garten eröffnet einen schönen Blick ins Grüne und schafft ideale Voraussetzungen für Hobbygärtner, Familien oder alle, die sich einen ruhigen Außenbereich wünschen.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Gartennutzung	Ja



Lage

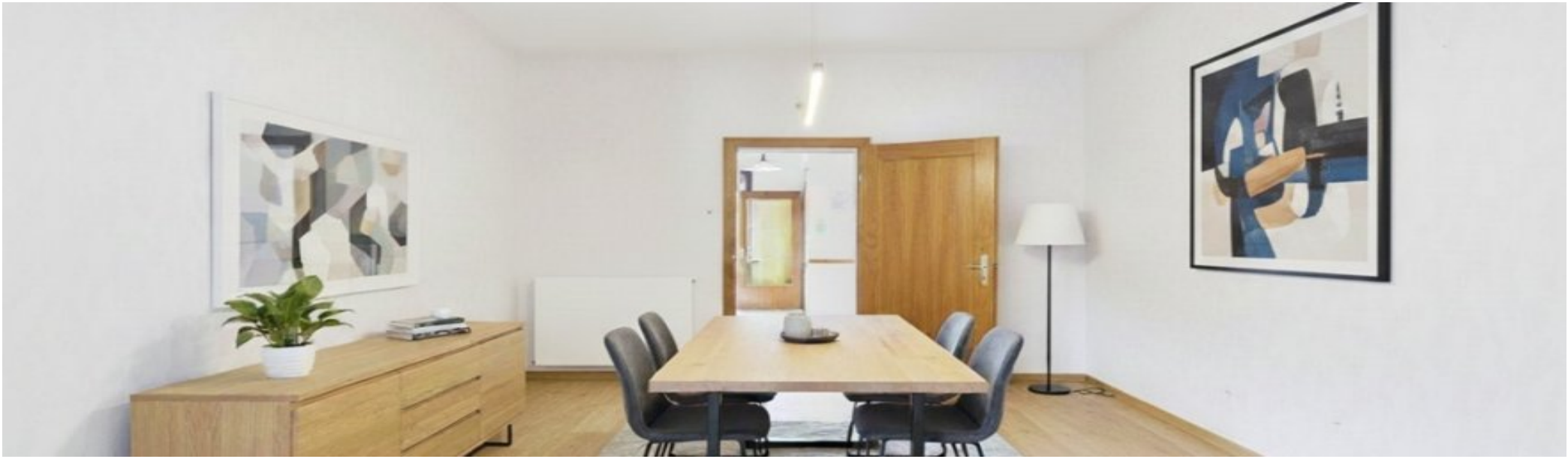
Die Immobilie befindet sich im Illinger Ortsteil Wustweiler – einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfeld mit guter Anbindung und gewachsenem Ortscharakter.
Illingen ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Dazu zählen das Hallenbad, das Kulturforum Illipse mit seinen regelmäßigen Veranstaltungen, der Jahrmarkt, der wöchentliche Freitagsmarkt und ein aktives Vereinsleben. Die idyllische Ill-Aue, die Burg Kerpen sowie zahlreiche Wanderwege in den umliegenden Ortschaften sorgen für naturnahe Erholung direkt vor der Haustür.
Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die Autobahnen A1 (Auffahrt Uchtelfangen) und A8 (Auffahrt Merchweiler) sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie die Städte Saarbrücken, Saarlouis oder Homburg bequem und schnell erreichen. Der Illinger Bahnhof fungiert als wichtiger Knotenpunkt für Bus- und Bahnverbindungen, mit direktem Anschluss an die ICE-Bahnhöfe Saarbrücken und Homburg.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-06-08
Endenergiebedarf	180.50
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	GAS



Für Familien stehen eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule, das Illtal-Gymnasium sowie mehrere Kindertagesstätten in Illingen zur Verfügung. Auch Wustweiler verfügt über eine eigene Kita. Die medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheke ist ebenso gewährleistet.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Discounter, Fachgeschäfte sowie verschiedene Restaurants und Gastronomiebetriebe sind in Illingen und der Umgebung schnell erreichbar.
Illingen vereint historischen Ortskern, moderne Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote und ein lebendiges Kulturleben – und zählt damit zu den attraktivsten Gemeinden der Region..



Ausstattung

Reihenmittelhaus Baujahr ca. 1900| Anbau aus 1959 und 1974| Grundstück ca. 600 m²| Wohnfläche ca. 95 m²| Wintergarten| Voll unterkellert | Gaszentralheizung aus 2005| Doppelt verglaste Fenster (Einbaujahr unbekannt)| Separat stehende Garage | Garten mit Blick ins Grüne| Sanierungsbedürftiger Zustand mit Entwicklungspotenzial.



Sonstiges

HINWEISE:
Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Wir bitten um Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer) vorab per E-Mail. Ihre Daten werden wir selbstverständlich streng vertraulich behandeln. Wir bitten um Verständnis, dass Termine und weitere Auskünfte nur erteilt werden, sofern uns diese Angaben vorliegen.
Die Maklercourtage beträgt 3,57% (inkl. Mehrwertsteuer) und ist nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Der Makler darf auch für den Verkäufer als Nachweis- und Vermittlungsmakler provisionspflichtig tätig werden.
Weitere Kaufnebenkosten: 6,50% Grunderwerbssteuer und Notargebühren.
HAFTUNGSAUSSCHLUSS:
Da wir uns bei der Erstellung von Exposés auch auf Angaben von Dritten stützen müssen, können wir bei aller Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt des Exposés übernehmen. Dies gilt auch für die Angaben der m² Wohn/ Nutzfläche.



Küche Mustermöblierung



Schlafen



Schlafen Mustermöblierung



Badezimmer



Badezimmer



Büro



Büro Mustermöblierung



Kinderzimmer



Kinderzimmer Mustermöblierung



Wintergarten



Wintergarten Mustermöblierung



Seitenansicht



der Garten



Garage mit Garten

https://tour.giraffe360.com/illingerstrillingen

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale	06806/9163666
E-Mail	info@fks-immobilien.de