Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Ankommen und wohlfühlen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	285.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem ca. 544 m² großen Grundstück verbindet die solide Bauweise von 1900 mit umfassenden Modernisierungen, sodass vom ursprünglichen Baujahr heute kaum noch etwas zu erkennen ist. Helle, großzügige Räume, ein flexibler Grundriss und der sonnige Garten bieten ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die ein modernes Zuhause suchen.
Die Wohnfläche von ca. 114,21 m² verteilt sich auf zwei Ebenen und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung.
Durch den umfassenden Umbau im Jahr 1981 inklusive Kernsanierung und Dachgeschossausbau wurde eine solide Grundlage geschaffen.
Weitere Modernisierungen, wie der Anbau eines Windfangs mit kleinem Wintergarten (2004) sowie die behindertengerechte Anpassung (2008), unterstreichen die durchdachte Weiterentwicklung der Immobilie.
Die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 1999, die Wasser- und Heizleitungen wurden 1981 erneuert.
Die Fenster im Erdgeschoss wurden 2007, im Dachgeschoss 2013 durch Kunststofffenster ersetzt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	114,21 m²
Nutzfläche	48,78 m²
Grundstücksfläche	544 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Gepflegt



5 cm Dämmung versehen. Die Bodenbeläge (Fliesen und Laminat) wurden vor etwa 8 Jahren erneuert, ebenso wurden Haustür und Innentüren im Jahr 2008 modernisiert.
Zusätzlich unterstützen zwei moderne Solarthermien die Warmwasserbereitung.
Erdgeschoss ca. 67,27 m² (Wintergarten ca. 5,00 m², zu 50 % mit eingerechnet)
Das Erdgeschoss bildet die zentrale Wohnebene des Hauses und überzeugt durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung.
Beim Betreten der Immobilie gelangt man zunächst in den Flur, von dem aus die Diele mit einer kleinen Garderobe erreichbar ist. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein praktisches Gäste-WC.
Die Küche ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Angrenzend befindet sich das Esszimmer, das einen direkten Zugang zum Windfang ermöglicht.
Dieser führt in den kleinen, lichtdurchfluteten Wintergarten, der als angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich dient. Von hier aus eröffnet sich der direkte Zugang zur Terrasse, wodurch der Wohnraum auf ideale Weise ins Freie erweitert wird und eine besonders wohnliche Atmosphäre entsteht.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse. Ein Kamin schafft zusätzlich eine gemütliche und warme Atmosphäre.
Dachgeschoss ca. 46,94 m²
Das Dachgeschoss dient als privater Rückzugsbereich und bietet eine angenehme Aufteilung für die ganze Familie. Über die Diele und den Flur sind alle Räume bequem erreichbar.
Hier befinden sich zwei gut geschnittene Kinderzimmer, die vielseitig nutzbar sind – beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.
Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Dusche sowie zwei Waschbecken, was besonders im Familienalltag von Vorteil ist.
Ergänzt wird diese Etage durch das Elternschlafzimmer, das ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet und einen ruhigen Rückzugsort darstellt.
Kellergeschoss
Der Keller bietet vielseitigen Nutzraum und zusätzlichen Komfort. Hier befinden sich ein geräumiger Allzweckraum, der sich ideal für Lagerung oder Hobbys eignet, ein Heizungsraum, ein Flur mit direktem Zugang zum Garten sowie ein praktisches zusätzliches WC.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-03-31
Endenergiebedarf	211.76
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	OEL



Garten
Der großzügige Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie und Freizeit. Eine separate Gartenhütte sorgt zusätzlich für Stauraum und kann flexibel genutzt werden.



Lage

In einer Top-Lage von Riegelsberg, liegt dieses freistehende Einfamilienhaus. Riegelsberg bietet durch die Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken sowie seine ausgezeichnete Infrastruktur zahlreiche Vorteile, die den Alltag rundum angenehm machen.
In der direkten Umgebung der Immobilie finden Familien mit Kindern einige Kindergärten und Grundschulen. Gute Gymnasien gibt es im nahen Saarbrücken, Lebach und Völklingen. In einem Umkreis von ca. 3 Kilometern um das Haus befinden sich Supermärkte, kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen. In schönen Restaurants kann man die ausgezeichnete regionale Küche genießen.
Wer sportlich unterwegs ist, wird bei dem tollen Freizeitangebot in und um Riegelsberg auf seine Kosten kommen. Das Freibad sowie das Hallenbad und das Lehrschwimmbad laden zu viel Spaß im kühlen Nass ein. Die herrliche Natur erkundet man am besten auf dem Waldlehrpfad und den tollen Wanderwegen durch das Köllertal. Die kunterbunte Vereinslandschaft der Gemeinde bietet von unterschiedlichen Sportarten bis hin zu Musik und Kunst ein abwechslungsreiches Angebot für Klein und Groß.



Somit sind attraktive Arbeitgeber und Großstadtcharme nur einen Katzensprung entfernt. Mit dem Auto gelang man über die B 268, die L 135 sowie die nahen A1 und A8 schnell in alle Richtungen..

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Ausstattung

Freistehendes Einfamilienhaus | Wohnfläche ca. 114,21 m² | Grundstück ca. 544 m² | Umbau 1981 (Kernsanierung + Dachgeschossausbau) | Anbau Windfang 2004 | Behindertengerechte Anpassung 2008 | Ölzentralheizung 1999 | Fenster Erdgeschoss 2007 / | Fassade mit ca. 5 cm Dämmung | Bodenbeläge Fliesen/Laminat erneuert vor ca. 8 Jahren | Haustür und Innentüren erneuert 2008
Erdgeschoss Wohnfläche ca. 67,27 m²
Flur | Diele mit Garderobe | Gäste-WC | Küche | Esszimmer mit Zugang zum Windfang | Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse | Wohnzimmer
Dachgeschoss | Wohnfläche ca. 46,94 m²
Elternschlafzimmer | Zwei Kinderzimmer (oder Büro/Gästezimmer) | Badezimmer mit Dusche und zwei Waschbecken
Kellergeschoss
Heizungsraum | Allzweckraum (Hobby/Werkstatt/Lager) | Flur mit direktem Zugang zum Garten | WC | Garage direkt angeschlossen.



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.



Terrasse



Flur EG



Gäste-WC EG



Schlafen DG



Kind 2 DG



Kind 1 DG



Bad DG



Bad mit Dusche DG



Flur DG



Gartenansicht



Gartenansicht



Gartenansicht

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Seitenansicht

https://tour.giraffe360.com/5655_efh_riegelsberg

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

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