Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Modernisierte Doppelhaushälfte in Top-Lage

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	215.000 €



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Riegelsberg. Das ursprünglich im Jahr 1900 erbaute Haus befindet sich auf einem ca. 312 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 103,54 m².
In den vergangenen Jahren wurde das Haus umfassend modernisiert:
Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2022, die Elektrik wurde teilweise erneuert. Ebenfalls 2022 wurden neue Kunststofffenster eingebaut (doppelt verglast, im Erdgeschoss dreifach verglast), der Boden komplett mit Vinyl erneuert und das Badezimmer modernisiert. Zudem wurde die Fassade modernisiert und gedämmt. Das Dach wurde vor ca. 30 Jahren erneuert.
Die großzügige Grünfläche vor dem Haus bietet Potenzial zur Schaffung von Stellplätzen direkt am Haus.
Wohnetage - Erdgeschoss
ca. 59,86 m² (Terrasse ca. 20,84 m², zu 25 % mit eingerechnet)
Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einer freundlichen, hellen Diele empfangen, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	103,54 m²
Nutzfläche	23,57 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Modernisiert



Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Etage: lichtdurchflutet, gemütlich und mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Hier verschmelzen Innen- und Außenbereich zu einem harmonischen Wohlfühlort, perfekt für entspannte Abende, sonnige Nachmittage oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.
Über einen kleinen Flur erreichen Sie das modernisierte Badezimmer mit Dusche, das zeitgemäßen Komfort mit funktionaler Gestaltung verbindet.
Schlafetage
Dachgeschoss (ca. 43,68 m²)
Im Dachgeschoss erwartet Sie eine besonders behagliche Atmosphäre. Die Räume mit ihren charmanten Dachschrägen strahlen Geborgenheit aus und lassen sich ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten, ob als ruhiges Schlafzimmer mit Ankleide, liebevoll eingerichtetes Kinderzimmer oder kreativer Hobby- und Arbeitsbereich.
Ergänzt wird diese Etage durch ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.
Garten und Terrasse
Die Terrasse bietet direkten Zugang zum Garten, der viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen bietet.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Unterkellert	teils



Kellergeschoss
Das Haus ist teilweise unterkellert. Hier stehen Ihnen ein Abstellraum sowie ein Heizungsraum zur Verfügung.
Mit unserem 360° Rundgang https://tour.giraffe360.com/5643_riegelsberg ermöglichen wir Ihnen vorab die Immobilie zu erkunden.
Die einzelnen Räume haben wird virtuell für Sie möbliert, um Ihnen ein besseres Raumgefühl zu geben.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-03-17
Endenergiebedarf	230.63
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	GAS



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Riegelsberg. Die Gemeinde bietet durch die Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken und mit ausgezeichneter 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. 1 Kilometern um das Haus befinden sich Supermärkte, kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen. In schönen Restaurants kann man die 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. Wer auf den Pkw verzichten möchte, kann sich mit der fußläufig entfernten Saarbahn bequem ans Ziel bringen lassen..



Ausstattung

Doppelhaushälfte | Baujahr ca. 1900 | Wohnfläche ca. 103,54 m² | Grundstück ca. 312 m² | Ruhige Wohnlage in Riegelsberg | Umfassend modernisiert
Modernisierungen | Gasheizung 2022 | Elektrik teilweise erneuert| Kunststofffenster 2022 | Fenster doppelt verglast, im Erdgeschoss dreifach verglast | Vinylboden vollständig erneuert | Badezimmer modernisiert | Fassade modernisiert und gedämmt | Dach vor ca. 30 Jahren erneuert
Erdgeschoss (Wohnetage) | Wohnfläche ca. 59,86 m² | Terrasse ca. 20,84 m² (zu 25 % angerechnet) | Helle Diele | Esszimmer mit angrenzender Küche | Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten | Modernisiertes Badezimmer mit Dusche
Dachgeschoss (Schlafetage) | Wohnfläche ca. 43,68 m² | Mehrere Zimmer mit Dachschrägen | Nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleide oder Büro/Hobbyraum | Flur | Separates WC | Abstellraum
Kellergeschoss | Teilunterkellert | Abstellraum | Heizungsraum.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



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.



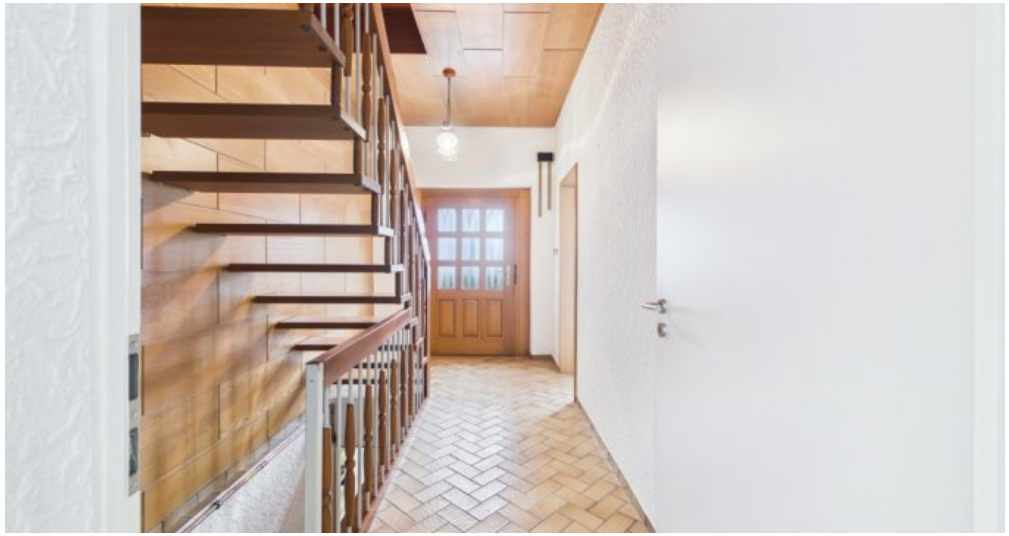
Terrasse mit Blick ins Grüne



Mustermöblierung Terrasse



Bad mit Dusche



Flur



Schlafen



Mustermöblierung Schlafen



Büro/Kind



Mustermöblierung Büro



Ankleide



Abstellraum



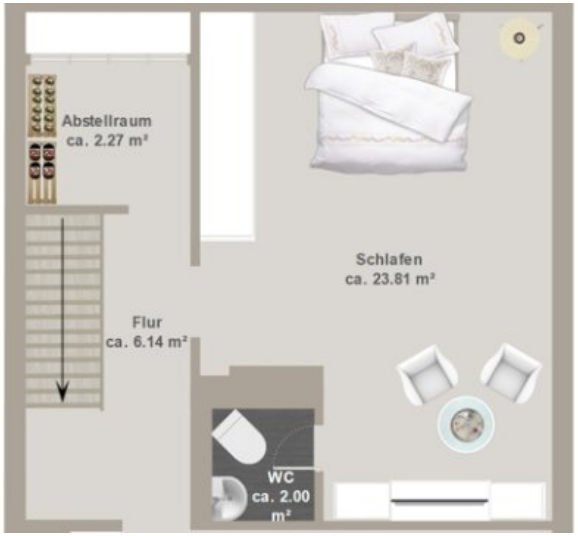
WC



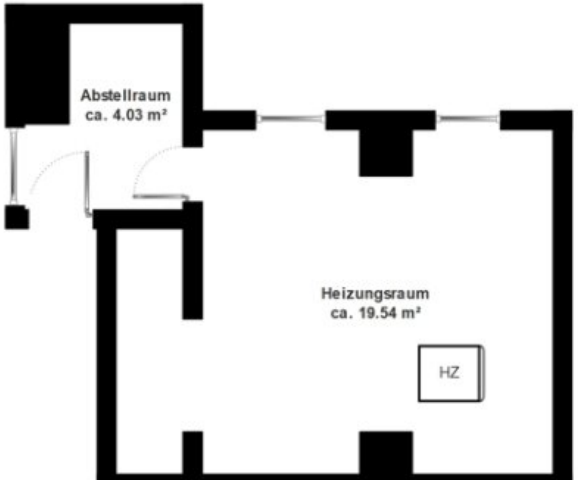
Gartenansicht



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

https://tour.giraffe360.com/5643_riegelsberg

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

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