Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten – renovierungsbedürftig und vielseitig nutzbar

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	125.000 €



Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1926 erbaute Zweifamilienhaus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Landsweiler und bietet mit seiner Aufteilung in zwei Wohneinheiten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als klassisches Zweifamilienhaus für zwei Parteien oder als großzügiges Einfamilienhaus für eine Familie – die Immobilie lässt sich flexibel an die jeweilige Lebens- und Familiensituation anpassen.
Das Grundstück hat eine Größe von 260 m² und die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 109m², die sich auf das Erdgeschoss und das Dachgeschoss verteilt.
An der Immobilie wurden im Laufe der Jahre bereits einige wichtige bauliche und technische Maßnahmen durchgeführt. Das Dach wurde im Jahr 2011 neu eingedeckt und mit einer Dämmung versehen. Der Zählerkasten sowie Teile der Elektroinstallation wurden erneuert beziehungsweise angepasst. Die Fenster und die Gasheizung stammen aus den 1990er Jahren. Die Haustür wurde im Jahr 2006 erneuert und im Jahr 2007 wurde das Haus von außen gestrichen.

Angaben zur Immobilie

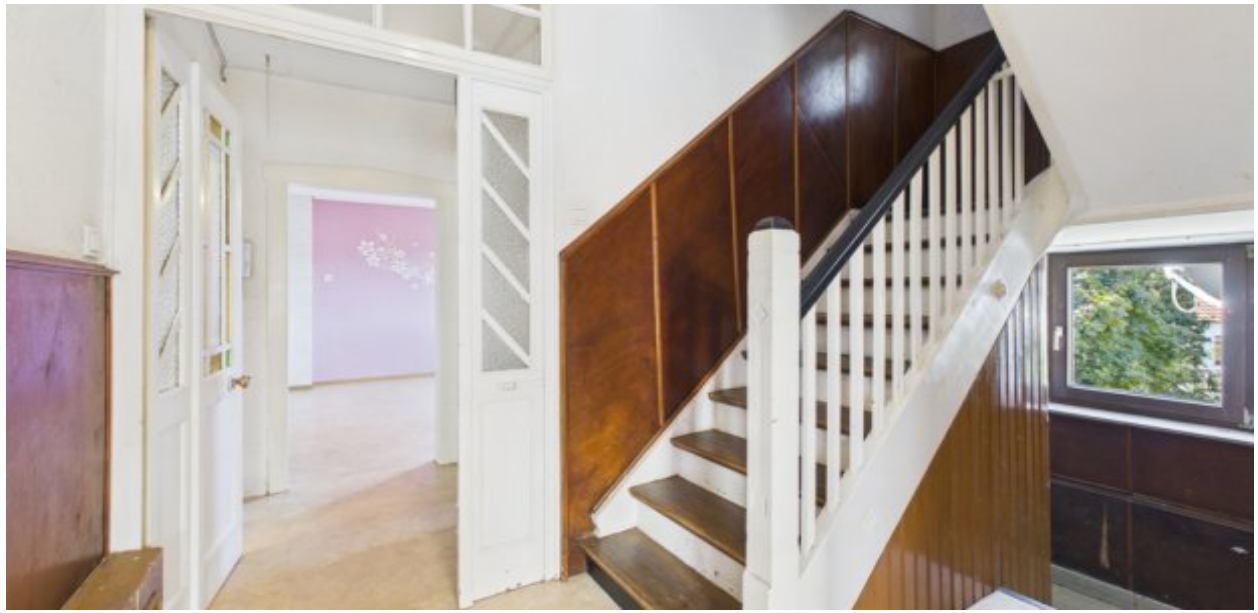
Wohnfläche	109 m²
Grundstücksfläche	260 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Baujahr	1926
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort



Erdgeschoss – ca. 53,30 m² Wohnfläche
Die Wohnung im Erdgeschoss bietet eine schöne Raumaufteilung mit einer großen Wohnküche und dem daran anschließenden Wohnzimmer. Ergänzt wird sie durch ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschbecken und Tageslicht.
Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, die Räume nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten.
Dachgeschoss – ca. 55,67 m² Wohnfläche
Im Dachgeschoss erwartet Sie ein heller und großzügiger Wohn- und Essbereich. Darüber hinaus stehen eine Küche, ein Schlafzimmer sowie ein kleines Badezimmer mit Dusche zur Verfügung.
Auch diese Wohneinheit weist Renovierungsbedarf auf und bietet dadurch viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung.
Besonders charmant sind die vorhandenen schönen Holzdielen in den Wohnungen sowie die alte Holztreppe im Treppenhaus, die dem Haus seinen eigenen Charakter und einen besonderen Altbaucharme verleihen.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Garten
Der Garten präsentiert sich derzeit als grüne Wiese und kann nach den eigenen Vorstellungen angelegt und genutzt werden. Der Garten ist seitlich über eine Treppe oder alternativ über das Kellergeschoss erreichbar.
Kellergeschoss
Das Kellergeschoss befindet sich in einem altersbedingten Zustand und umfasst eine Waschküche, verschiedene Stauräume sowie den Heizungsraum.
Insgesamt befindet sich das Haus in einem renovierungsbedürftigen Zustand und richtet sich daher insbesondere an Käufer, die Freude daran haben, eine Immobilie mit Charakter Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten.
Die im Exposé verwendeten Bilder sind virtuell möbliert und dienen der besseren Vorstellung der möglichen Raumgestaltung. Zusätzlich steht ein 360-Grad-Rundgang zur Verfügung, sodass Sie sich bereits vor einer persönlichen Besichtigung einen umfassenden Eindruck von der Immobilie und ihrer Aufteilung verschaffen können.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-08-11
Endenergiebedarf	334.75
Baujahr lt. Energieausweis	1926
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	GAS



Lage

Landsweiler Reden ist ein Ortsteil der Gemeinde Schiffweiler mit ca. 4.500 Einwohnern.
Im Umkreis von weniger als 1km finden Sie mehrere Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Supermarkt, Apotheke und andere Dienstleistungsbetriebe. Die Krankenhäuser in Neunkirchen stellen die wohnortnahe medizinische Versorgung sicher.
Familien mit Kindern werden den kurzen Fußweg zu Kindergarten und Schule zu schätzen wissen. Weiterführende Schulen gibt es in Schiffweiler, Ottweiler oder Neunkirchen. Entsprechende Busverbindungen sind vorhanden.
Die Gemeinde hat sich in Sachen Freizeitgestaltung zu einem interessanten Highlight entwickelt. Die ehemalige Bergehalde wurde naturfreundlich umgestaltet und ist mit dem Gondwana Park auch über die Landesgrenze ein beliebter Treffpunkt für Naturliebhaber geworden.



Ausstattung

Ausstattung
-Baujahr 1926 – Doppelhaushälfte
-Nutzung als Zweifamilienhaus oder Einfamilienhaus möglich
-insgesamt ca. 108,97 m² Wohnfläche
-Erdgeschoss ca. 53,30 m²- Dachgeschoss ca. 55,67m²
-Grundstück ca. 260 m²
-Gasheizung 1995
-Fenster teilweise 2009 und 1993 doppelt verglast
-Dach 2011 neu eingedeckt und gedämmt
-1995 Zählerkasten erneuert, teilweise Erneuerung der Elektroinstallation
-2006 Haustür
-2007 Fassade gestrichen
-Holzdielen in den Wohnungen neu abgeschliffen 2007
-Erdgeschoss mit großer Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad
-Dachgeschoss mit großzügigem Wohn-/Essbereich, Küche, Schlafzimmer und kleinem Bad mit Dusche
-Kellergeschoss mit Waschküche, Stauräumen und Heizungsraum
-Garten mit Rasenfläche, seitlicher Zugang über eine Treppe sowie über das Kellergeschoss
-Renovierungsbedarf in beiden Wohneinheiten
-Keller in altersbedingtem Zustand
-Leichte Schieflage des Gebäudes
-Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule fußläufig erreichbar.

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.



Schlafen EG virtuelle Möblierung



Wohnküche EG



Wohnküche EG virtuelle Möblierung



Bad EG



Bad EG virtuelle Möblierung



Wohnen Essen DG



Wohnen- Essen virtuelle Möblierung



Küche DG



Küche DG virtuelle Möblierung



Schlafen DG



Schlafen DG virtuelle Möblierung



Bad DG



Bad DG virtuelle Möblierung



Diele EG



Flur DG



Garten



https://tour.giraffe360.com/5677_dhh_landsweiler

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

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