Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Ihr neues Zuhause in Kutzhof- naturnah wohnen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis Bei Wirksamwerden des notariellen Kaufvertrages vor dem 31.12.2020 geben wir die Mehrwertsteuersenkung an unsere Kunden weiter.
Kaufpreis	258.000 €
Freiplätze	2
Garagen	1



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Heusweiler-Kutzhof! In einer ruhigen Seitenstraße und naturnah gelegen, erwartet Sie diese schöne und umfassend modernisierte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 158 m². Das im Jahr 1957 auf einem ca. 376 m² großen Grundstück errichtete Wohnhaus wurde ab dem Jahr 2009 umfangreich saniert und präsentiert sich heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.
Bei der Sanierung wurde besonderer Wert auf eine moderne und langlebige Ausstattung gelegt. 2009 wurden die Elektroinstallation und die Wasserleitungen erneuert. Ebenfalls 2009 erfolgte der Einbau doppelt verglaster Kunststofffenster sowie die Dämmung der Fassade einschließlich eines neuen Anstrichs. Im Jahr 2014 wurde eine Öl-Brennwertheizung installiert. Das Dach wurde 2015 gedämmt und neu eingedeckt. 2018 wurden die Bodenbeläge erneuert und im Erdgeschoss eine Fußbodenheizung installiert. Die moderne Einbauküche ist aus 2020. Darüber hinaus erfolgten sämtliche Malerarbeiten sowie die vollständige Neugestaltung der beiden Badezimmer.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	157,90 m²
Grundstücksfläche	376 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Kellerfläche	56,90 m²
Stellplätze	3
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1957
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Verfügbar ab	sofort



83 m²
Das Erdgeschoss erreichen Sie über eine Steintreppe. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit einer Fläche von ca. 31,90 m². Hier steht Ihnen viel Raum für gemeinsame Stunden mit der Familie, gemütliche Abende oder gesellige Treffen mit Freunden zur Verfügung. Direkt an den Wohnbereich schließt sich die moderne, in zeitlosem Weiß gehaltene Küche an. Die großzügige Fensterfront mit Blick in den Garten sorgt für viel Tageslicht und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Von der Küche aus gelangen Sie außerdem direkt in den Garten.
Das Tageslichtbad im Erdgeschoss wurde 2018 komplett neugestaltet und verfügt über eine Badewanne, ein WC und Waschbecken. Die helle und neutrale Ausstattung fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein.
Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise hervorragend als Büro, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnraum nutzen lässt.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung, Fussbodenheizung
befeuerung	Öl
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die vorhandene Fußbodenheizung.
Dachgeschoss ca. 74,80 m²
Über eine schöne Holztreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, das über eine Wohnfläche von ca. 74,80 m² verfügt. Der vorhandene Wintergarten umfasst ca. 23,80 m², wobei davon 11,90 m² in der angegebenen Wohnfläche berücksichtigt sind.
Neben einem großzügigen Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmern befindet sich auf dieser Etage eine weitere Küche mit vorhandener Einbauküche. Von der Küche aus gelangen Sie direkt in den Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit einen besonderen Wohnbereich darstellt. Besonders im Frühjahr und Herbst lässt sich hier das angenehme Flair eines lichtdurchfluteten Wintergartens genießen.
Die durchdachte Raumaufteilung des Dachgeschosses eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Durch die vorhandene Küche und das eigene Badezimmer kann diese Etage beispielsweise ideal als separater Wohnbereich für Familienangehörige genutzt werden.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2030-11-15
Endenergiebedarf	148.70
Baujahr lt. Energieausweis	2014
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Primärenergieträger	OEL



Das Tageslichtbad wurde ebenfalls 2018 vollständig modernisiert und verfügt über eine Dusche, ein WC und ein Waschbecken.
Kellergeschoss ca. 57 m² Nutzfläche
Zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzflächen bietet das Kellergeschoss. Hier befinden sich eine Waschküche, der Heizungsraum sowie weitere Abstell- und Stauflächen. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Keller in den Garten und auf die Terrasse.
Garten und Garage
Auch der Außenbereich überzeugt durch seine angenehme und pflegeleichte Gestaltung. Die vorhandene Rasenfläche und die Sträucher sind unkompliziert zu pflegen und lassen gleichzeitig genügend Raum für individuelle Gestaltungsideen.
Vom Garten aus besteht außerdem ein direkter Zugang zur Garage, die neben den Stellplätzen zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Motorräder, Gartengeräte oder andere Gegenstände bietet.
Mit unserem 360°Rundgang ermöglichen wir Ihnen die Immobilie vorab zu besichtigen.



Lage

Die Gemeinde Heusweiler mit den angrenzenden Ortsteilen gehört zum Stadtverband Saarbrücken und verfügt über eine perfekte Infrastruktur.
Kutzhof mit seinen rund 2.000 Einwohnern ist ein Ortsteil von Heusweiler und liegt in landschaftlich reizvoller Umgebung. Durch die verkehrsgünstige Lage zu den Autobahnen A1 (3 km) und A8 (5 km) wird die überregionale Erreichbarkeit der Gemeinde sichergestellt. Bequem und in kürzester Zeit erreicht man die umliegenden Städte Saarbrücken, Saarlouis oder Homburg.
In Kutzhof selbst steht für die Betreuung der Kleinsten eine Kindertagesstätte zur Verfügung. Diese ist fußläufig zu erreichen. Die Grundschule ist in Holz, weiterführende Schulen befinden sich in Heusweiler oder Illingen. Hierfür steht der öffentliche Nahverkehr zur Verfügung.
Sie lieben den Duft von frischen Brötchen am Morgen? Fußläufig gibt es eine Bäckerei. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Discounter (u.a. Rewe, Lidl, Aldi, DM) sind in Heusweiler in ausreichender Zahl in ca.



Restaurants, Cafés und weitere Dienstleistungsbetriebe ergänzen die vorhandene Infrastruktur..



Ausstattung

Ausstattung:
-Baujahr 1957- saniert ab 2009
-Wohnfläche von ca. 158 m² auf Erd- und Dachgeschoss
-Grundstücksgröße 376 m²
-modernisiert und saniert ab 2009
-Elektroinstallation und Wasserleitungen aus 2009
-Kunststofffenster mit Doppelverglasung aus 2009
-gedämmte Fassade mit neuem Anstrich
-Öl-Brennwertheizung aus 2014
-gedämmtes und neu eingedecktes Dach aus 2015
-Fußbodenheizung im Erdgeschoss
-moderne Bodenbeläge aus Fliesen, Vinyl, Parkett und Teppich
-großzügiges Wohn- und Esszimmer mit ca. 31,90 m²
-moderne Küche -2020- im Erdgeschoss mit Zugang zum Garten
-Einbauküche im Dachgeschoss im Kaufpreis enthalten
-zwei Tageslichtbäder, jeweils 2018 modernisiert
-Erdgeschossbad mit Badewanne
-Dachgeschossbad mit Dusche
-drei Schlafzimmer bzw. Kinderzimmer im Dachgeschoss
-Wintergarten mit ca. 23,80 m², davon ca. 11,90 m² in der Wohnfläche berücksichtigt
-Kellergeschoss mit ca. 57 m² Nutzfläche

-Gäste-WC im Keller
-direkter Zugang vom Keller in den Garten
-angebaute Garage mit Platz für zwei kleinere PKW
-zusätzliche Stellplätze vor dem Haus.

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.
Bei Wirksamwerden des notariellen Kaufvertrages vor dem 31.12.2020 geben wir die Mehrwertsteuersenkung an unsere Kunden weiter.
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.



.



modernes Bad EG



Flur EG



Schlafen DG



Visualisierung Schlafen DG



Kind 1 DG



Visualisierung Kind 1 DG



Kind 2 DG



Visualisierung Kind 2 DG



Einbauküche DG



Bad DG



Wintergarten DG



Visualisierung Wintergarten DG



Flur DG



Treppe zum DG



Garten und Terrasse



Rückansicht

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



https://tour.giraffe360.com/5652_efh_kutzhof

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

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