Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

# Lebendige Geschichte: Eiweiler Mühle

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufercourtage | 3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. |
| Kaufpreis | 300.000 € |
| Garagen | 2 |



## Objektbeschreibung

Historische Architektur, außergewöhnliche Bausubstanz und ein Ensemble voller Möglichkeiten.
Die denkmalgeschützte Eiweiler Mühle ist ein außergewöhnliches Anwesen, das historische Baukunst, traditionelle Handwerksgeschichte und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten miteinander verbindet. Eingebettet in ein rund 2.602 m² großes Grundstück präsentiert sich das Gebäudeensemble als eindrucksvolles Zeugnis vergangener Jahrhunderte.
Das heutige Hauptgebäude stammt aus dem Jahr 1821 und vereint unter seinem charakteristischen Krüppelwalmdach drei ursprünglich unterschiedliche Nutzungsbereiche: die ehemalige Scheune, den mittig gelegenen Wohntrakt und den historischen Mühlenbereich.
Wohnen und Bewahren unter einem Dach
Der mittlere Wohntrakt mit einer Wohnfläche von ca. 117 m² wurde zwischen 1990 und 1992 in zwei Bauabschnitten umfassend saniert. Dabei wurden historische Elemente bewahrt und wesentliche Bereiche der Haustechnik sowie des Innenausbaus unter Verwendung ökologischer Baumaterialien modernisiert.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 117 m² |
| Nutzfläche | 367 m² |
| Grundstücksfläche | 2.602 m² |
| Anzahl Zimmer | 3 |
| Anzahl Schlafzimmer | 1 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Stellplätze | 2 |
| Baujahr | 1821 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |



Erdgeschoss
Das Erdgeschoss empfängt seine Bewohner mit einer wohnlichen Atmosphäre, die von natürlichen Materialien und zahlreichen historischen Details geprägt ist.
Rotbraune Tonfliesen verleihen den Räumen eine warme, ursprüngliche Ausstrahlung. Weiß verputzte Wände bilden dazu einen ruhigen Kontrast, während teilweise sichtbare originale Eichenbalken die Geschichte des Hauses spürbar machen.
Ein besonderes Augenmerk verdienen die traditionellen Ofenbereiche in Küche und Esszimmer. Die historischen Sandsteineinfassungen und die im Zuge der Sanierung integrierten Ofenelemente unterstreichen den ländlichen Charakter des Hauses und setzen markante gestalterische Akzente.
Die isolierverglasten Fenster wurden unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen ausgeführt. Massive Fensterbänke aus Naturholz ergänzen die Ausstattung. Eine weiß lackierte Holztreppe mit massiven Stufen verbindet das Erdgeschoss mit den darüberliegenden Wohnräumen.
So entsteht eine gelungene Verbindung aus bewahrter Bausubstanz und modernisierten Wohnbereichen – mit einer ganz eigenen, unverwechselbaren Wohnatmosphäre.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Küche | Einbauküche |
| befeuerung | Gas |
| Gartennutzung | Ja |



Die im Rahmen der Sanierung erneuerten Dielenböden aus Fichtenholz sorgen für eine natürliche, warme Ausstrahlung und harmonieren mit der historischen Gebäudestruktur.
Die Räume bieten Platz für individuelle Wohnideen – vom gemütlichen Schlafzimmer über ein persönliches Arbeitszimmer bis hin zu einem ruhigen Rückzugsort. Auch die sanitären Einrichtungen wurden im Zuge der Modernisierung berücksichtigt.
Das vorhandene Badezimmer verfügt über ein WC und ein Waschbecken; der Einbau einer Badewanne ist vorbereitet. Im Bereich des Heizraums bestehen darüber hinaus Installationsmöglichkeiten für weitere sanitäre Einrichtungen.
Das Obergeschoss verbindet damit die besondere Atmosphäre historischer Wohnräume mit einer funktionalen Grundlage für den heutigen Alltag.
Dachgeschoss
Das Dachgeschoss der Eiweiler Mühle wird von einer historischen Holzkonstruktion aus Eichenholz geprägt. Der charakteristische Krüppelwalmdachstuhl ist ein wesentlicher Bestandteil der ursprünglichen Architektur und unterstreicht den besonderen Charme des denkmalgeschützten Anwesens.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Gültig bis | 2036-10-20 |
| Endenergiebedarf | 313.70 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Energieeffizenzklasse | H |
| Primärenergieträger | GAS |



Die großzügige historische Dachkonstruktion eröffnet interessante Perspektiven für eine behutsame Weiterentwicklung des Gebäudes. Mögliche bauliche Veränderungen sind dabei mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abzustimmen.
Anbau Atelier
Unmittelbar an den historischen Mühlenbereich schließt sich ein weiterer Gebäudeteil an, der interessante Perspektiven für eine zukünftige Nutzung eröffnet. Der ehemals zu Wohnzwecken genutzte Anbau befindet sich im Inneren derzeit überwiegend im Rohbau und bietet damit die Möglichkeit, Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die um das Jahr 2000 erneuerte Dacheindeckung sowie die bereits eingebauten Fenster bilden eine Grundlage für die weitere Entwicklung.
Ein Ausbau sowie die jeweilige Nutzung bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Bau- und Denkmalschutzbehörden.
Ein Denkmal mit Zukunft
Die Eiweiler Mühle ist weit mehr als ein historisches Gebäude. Sie ist ein Stück lebendige Bau- und Handwerksgeschichte, dessen Erhalt und behutsame Weiterentwicklung besondere Möglichkeiten eröffnen.



Bereits bei der Sanierung des Wohnbereichs in den Jahren 1990 bis 1992 konnten entsprechende Fördermöglichkeiten genutzt werden.
Die Eiweiler Mühle eröffnet ihren zukünftigen Eigentümern die besondere Möglichkeit, historische Architektur nicht nur zu erhalten, sondern mit eigenen Ideen und neuem Leben zu füllen.
Hinweis zu Fördermöglichkeiten: Eine steuerliche Begünstigung oder öffentliche Förderung ist nicht zugesichert. Art, Umfang und Förderfähigkeit geplanter Arbeiten sind vor Beginn mit dem zuständigen Landesdenkmalamt, den jeweiligen Förderstellen sowie gegebenenfalls einem Steuerberater abzustimmen. Erforderliche Genehmigungen bleiben vorbehalten.
Ein Grundstück mit besonderem Umfeld
Auch die Außenanlagen spiegeln den historischen Charakter des Anwesens wider. Ein mit Basaltkopfsteinpflaster gestalteter Vorplatz, befestigte Zufahrts- und Parkflächen sowie Grünbereiche mit Bäumen und Sträuchern bilden den Rahmen des Gebäudeensembles.
Der historische Mühlengraben auf der Rückseite und die Nähe zum Köllerbach erinnern an die ursprüngliche Bedeutung des Wassers für den Mühlenbetrieb.



## Lage

Eiweiler liegt idyllisch im Köllertal und gehört zur Gemeinde Heusweiler. Der charmante Ortsteil verbindet die Ruhe und Naturnähe einer gewachsenen dörflichen Umgebung mit den Vorzügen einer gut erschlossenen Region.
Das Ortsbild ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern, großzügigen Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft. Die grüne Umgebung und der ländliche Charakter schaffen ein attraktives Wohnumfeld für alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen, ohne auf die Nähe zu städtischen Zentren verzichten zu wollen.
Auch die Infrastruktur überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Das benachbarte Heusweiler ergänzt das Angebot durch weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie und Dienstleistungen.
Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Saarbrücken sowie der umliegenden Wirtschaftsstandorte.




Der öffentliche Nahverkehr wird durch die Saarbahn mit Verbindungen nach Saarbrücken und Lebach ergänzt.
So vereint Eiweiler auf angenehme Weise naturnahes Wohnen, gewachsene Strukturen und eine gute regionale Vernetzung – ein Standort mit Lebensqualität und vielfältigen Perspektiven..



## Ausstattung

Denkmalgeschützte Eiweiler Mühle|ca. 117 m² Wohnfläche | ca. 367 m² Nutzfläche |ca. 2.602 m² Grundstück | 1990–1992 saniert |Gasheizung von 2008 | Heutiges Hauptgebäude von 1821
Erdgeschoss : Küche und Esszimmer mit historischen Ofenbereichen und Sandsteineinfassungen | Rotbraune Tonfliesen, sichtbare Eichenbalken und isolierverglaste Fenster
Obergeschoss : Wohnräume mit Fichtendielen, nutzbar z. B. als Schlaf- oder Arbeitszimmer | Bad mit WC und Waschbecken, Einbau einer Badewanne/Dusche vorbereitet | Weitere Sanitäranschlüsse im Heizraum möglich
Dachgeschoss : Historischer Eichendachstuhl | Im Mühlenbereich teilweise Instandsetzungsbedarf an Treppe und Boden | Möglicher Ausbau mit dem Denkmalschutz abzustimmen
Erhaltene Mühlentechnik und Gewölbekeller
Scheune und Anbau : Ehemaliger Viehstall | Anbau überwiegend im Rohbau, technische Installationen fehlen
Ausbau : Atelier oder Werkstatt als mögliche Nutzung des Anbaus | Abstimmung mit Bau- und Denkmalschutzbehörden erforderlich
Außenbereich : Gepflasterter Vorplatz, Parkflächen und Grünbereiche | Historischer Mühlengraben.

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.



Eingang Flur



KI generierte Visualisierung Flur



Schlafen



KI generierte Visualisierung Schlafen



Kind



KI generierte Visualisierung Kind



Bad



KI generierte Visualisierung Bad



Bad



Mahlwerk



Mahlwerk



Anbau



Anbau Atelier



KI generierte Visualisierung Atelier



Garten



KI generierte Gartenansicht



Blick in den Garten



Rückansicht mit Grünfläche



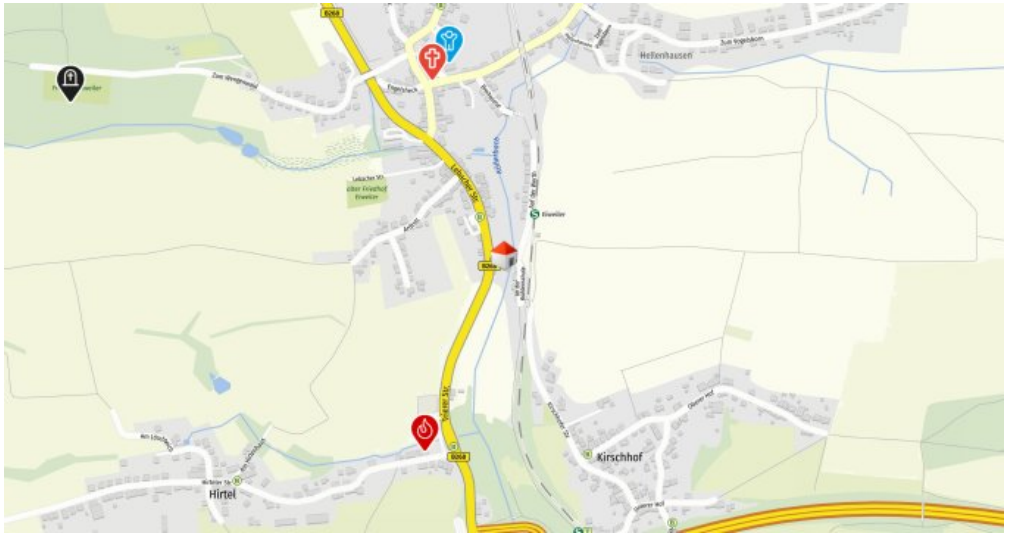
Rückansicht mit Mühlengraben



Rückansicht



Vorderansicht




Geolyzer Kartenausschnitt

https://tour.giraffe360.com/andermuehleeiweiler

## Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

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