

## Attraktives 3-Familienhaus in Top-Lage von Riegelsberg!

### Preise & Kosten

Käufer-Provision

Käufercourtage

2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.

Freitext Courtage

Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

Kaufpreis

549.000 €



### Objektbeschreibung

Highlights:

- Exklusive Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur in Riegelsberg
- Neues Dach (2014) mit hochwertiger 200 mm Wärmedämmung
- Drei separate Wohneinheiten für maximale Flexibilität
- Bequeme Doppelgarage
- Großzügige Gartenfläche für Erholung und Freizeit
- Gepflegtes und einladendes Ambiente

Dieses attraktive 3-Familienhaus, gebaut im Jahr 1973, befindet sich in einer Sackgasse gelegen, in der beliebten und gut angebundenen Gemeinde Riegelsberg. Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von 381 qm und einem großzügigen Grundstück von 1.475 qm bietet dieses Haus eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, Mehrgenerationenfamilien oder Eigenheimbesitzer, die zusätzlichen Wohnraum vermieten möchten.

Das Haus ist in drei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten unterteilt, was maximale Flexibilität und Privatsphäre ermöglicht.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss + Dachstudio (189,97 qm):

- Großzügige Diele

- Gäste WC
  - Küche mit Abstellkammer
  - Großer Wohn-/Essbereich
  - Elterntrakt mit Badezimmer
  - Zwei weitere Schlafzimmer
  - Geräumiges Dachstudio mit WC und Loggia
- Untergeschoss (123,63 qm):
- Eingangsbereich/Diele
  - Gäste WC
  - Küche mit neuwertiger Einbauküche
  - Großflächiger Wohn-/ und Essbereich
  - Schlafzimmer
  - Angrenzendes Badezimmer
  - Zwei weitere Zimmer
  - Abstellraum
  - Bunker
  - Waschraum
- Einliegerwohnung (67,54 qm):
- Eingangsbereich/ Flur
  - Terrasse /direkter Gartenzugang
  - Schlafzimmer
  - Badezimmer
  - Wohn-/ und Essbereich
  - Küche
  - Heizraum

Das Dach wurde 2014 umfassend saniert und mit einer 200 mm starken Wärmedämmung versehen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	381 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.475 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Badezimmer	3
Größe Balkon/Terrasse	10 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Anzahl Loggia	1
Baujahr	1973
Letzte Modernisierungen	2024
Verfügbar ab	nach Absprache



Zusätzlich besticht das Objekt durch eine Doppelgarage und gepflegte Außenanlagen inklusive Terrasse, Garten und einer Loggia im Dachstudio. Insgesamt verfügt das Haus über 11 Zimmer und 3 Badezimmer, was es zu einer idealen Wahl für große Familien oder als Mietobjekt macht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses einzigartigen Hauses begeistern!.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Riegelsberg, eine charmante Gemeinde im Saarland, bietet eine ausgezeichnete Wohnqualität durch seine perfekte Mischung aus ländlichem Charme und städtischer Nähe. Die Region ist bekannt für ihre gute Infrastruktur und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.

**Wirtschaft:** Riegelsberg verfügt über eine gut entwickelte lokale Wirtschaft mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetrieben. Die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Saarbrücken und Neunkirchen eröffnet zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten und sorgt für eine dynamische wirtschaftliche Umgebung. Pendler profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Städte, was Riegelsberg zu einem attraktiven Wohnort für Berufstätige macht.

**Bildung:** Die Gemeinde Riegelsberg bietet ein breites Spektrum an Bildungseinrichtungen. Es gibt mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, die einen hohen Bildungsstandard gewährleisten.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	29.09.2034
Endenergiebedarf	243
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	30.09.2024
Energieeffizienzklasse	G



Weiterführende Bildungseinrichtungen und Universitäten sind durch die gute Verkehrsanbindung in den nahegelegenen Städten schnell erreichbar.

Medizinische Versorgung: Die medizinische Versorgung in Riegelsberg ist hervorragend. Mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte und Apotheken sorgen für eine umfassende medizinische Betreuung der Einwohner. Zusätzlich befindet sich das Klinikum Saarbrücken nur wenige Autominuten entfernt und bietet spezialisierte medizinische Leistungen und Notfallversorgung. Die gute Erreichbarkeit von Krankenhäusern und Fachkliniken stellt sicher, dass alle gesundheitlichen Bedürfnisse zeitnah und professionell abgedeckt werden.

Freizeit und Erholung: Riegelsberg bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Die umliegenden Wälder und Parks laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Sportbegeisterte finden diverse Sportvereine, Fitnessstudios und Sportanlagen vor. Für kulturelle Veranstaltungen und gesellschaftliche Aktivitäten sorgen lokale Vereine und Gemeinschaftszentren.



Riegelsberg ist der perfekte Ort für Menschen, die die Ruhe des Landlebens genießen und dennoch nicht auf die Vorzüge einer guten Anbindung an städtische Zentren verzichten möchten. Überzeugen Sie sich selbst von der Attraktivität dieser.



## Ausstattung

Elektrik: 1973, 4 Zähler

Heizung : 1999, Öl Zentralheizung, Im Bad neuer Heizkörper, In der Küche Warmwasser über Strom

Fenster: 1973, 2x verglaste Alufenster, Dachstudio & im Bad neues Fenster ( 2x Kunststoff)

Bad: ca. 2014 neues Bad in der 1. UG, ca. 2018 neues Gäste WC im EG, aufgrund Wasserschaden

Restlichen Bäder aus dem Baujahr

Dach: 2014 erneuert mit 200 mm Wärmedämmung; Garagendach ebenfalls erneuert und gedämmt

Wasserleitungen: ca. 2014 auch neue Küche im 1.UG und auf derselben Ebene das Bad neue Leitungen

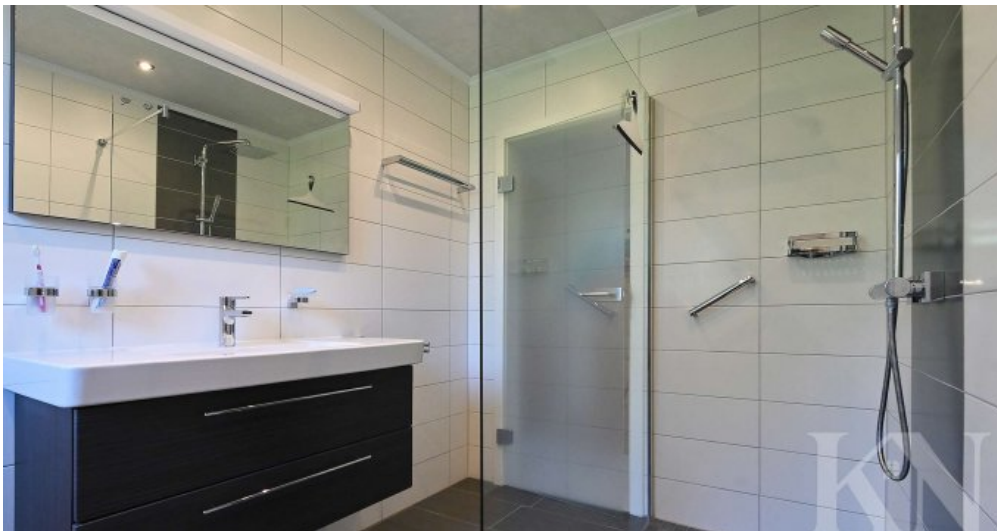
Malerarbeiten: Türen 1973 / Im Bad Glastür, im Untergeschoss Böden teilweise neue Fliesen + Parkett im Schlafzimmer um 2000.



Wohn\_Essbereich Untergeschoss



Küche Untergeschoss



Badezimmer Untergeschoss



Badezimmer Untergeschoss 2





Schlafzimmer Untergeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



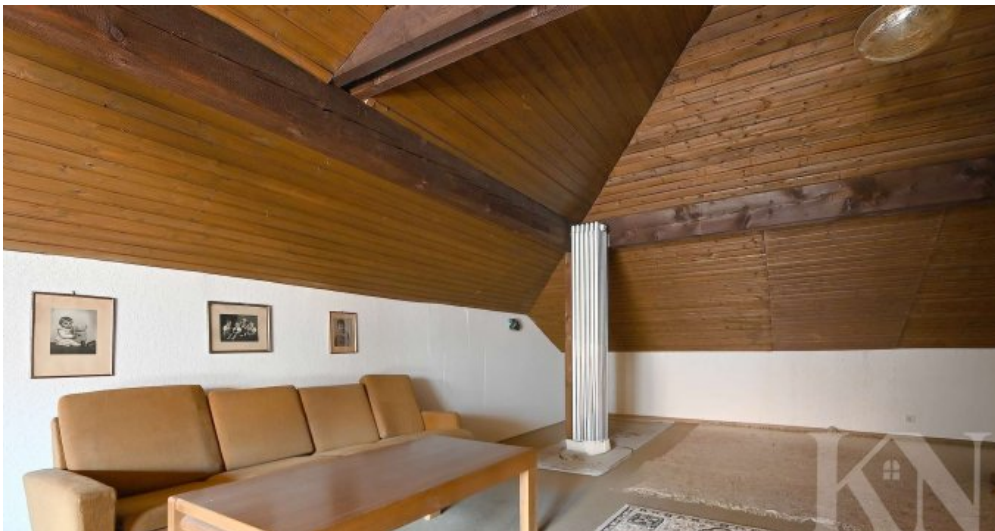
Badezimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



Partyraum



Dachgeschoss

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[raziellamaria.bello@kessel-naumann.de](mailto:raziellamaria.bello@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>