Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Top-saniertes 4-Parteienhaus + Baugrundstück in Breitenbach – wohnen & profitieren mit ca. 8,5 %

Preise & Kosten

Innencourtage	3.57%
Kaufpreis	415.000 €
IST Periode	Monat
Garagen	1



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Mehrfamilienhaus in Breitenbach mit ca. 317 m² Wohnfläche auf einem 1.200 m² großen Grundstück. Es umfasst vier vermietete, neuwertige Wohnungen und besticht durch eine gelungene Kombination aus Charme und Funktionalität. Die Immobilie wurde umfassend saniert und bietet großzügige Wohnflächen mit moderner Ausstattung.
Im EG befindet sich eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 126 m² Wohnfläche. Sie verfügt über Küche, Bad, Diele und Abstellraum. Ein Highlight ist der große Balkon, der sich über die gesamte Längsseite des Hauses erstreckt und über eine Stahltreppe direkten Zugang zum Garten bietet. Ein gemütlicher Wintergarten erweitert den Wohnraum und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre.
Das OG beherbergt zwei separate Wohnungen:
1. Eine kompakte 1-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad auf ca. 25 m².
2. Eine 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche, Küche, Bad und Diele. Der große Balkon, baugleich zum Erdgeschoss, bietet einen herrlichen Blick in den Garten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	317 m²
Nutzfläche	150 m²
Grundstücksfläche	1.200 m²
Anzahl Zimmer	15
Anzahl Balkone	60
Baujahr	1975
Zustand des Objektes	Vollsaniert
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Objekt ist vermietet	Ja



67 m², bestehend aus Küche, Bad, Diele und Abstellraum. Die liebevolle Gestaltung und die gemütlichen Räume verleihen dieser Wohnung eine besondere Wohnqualität.
Das Angebot wird durch einen großzügigen Garten, eine Garage sowie einen weitläufigen Parkplatz mit Platz für etwa zwölf Fahrzeuge abgerundet. Zudem ist das Haus voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum.
In den letzten Jahren wurde das Haus umfassend modernisiert:
• 2016: Erneuerung der Wasser- und Stromleitungen, aller Fenster sowie der Öl-Heizung.
• 2009: Neueindeckung des Dachs mit hochwertigen Tonziegeln.
Sämtliche Fenster sind mit manuellen Rollläden ausgestattet. Die Wohnungen verfügen über Laminat-, Fliesen- und Vinylböden, während das Treppenhaus noch nicht modernisiert wurde. Die verputzte Außenfassade verleiht dem Gebäude eine zeitlose Optik.
Diese vielseitige Immobilie spricht verschiedene Interessentengruppen an:
• Investoren: Attraktive Kapitalanlage mit langfristiger Vermietbarkeit.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



• Paare und Familien: Selbstnutzung mit zusätzlichem Einkommen durch Mieteinnahmen.
Ein besonderes Highlight ist der großzügige Parkplatz, der nicht nur reichlich Stellfläche bietet, sondern auch als Baugrundstück genutzt werden kann. Dies eröffnet vielseitige Möglichkeiten – ob als Erweiterung des bestehenden Gebäudes, zur Errichtung eines Neubaus oder als attraktive Investition für die Zukunft. Durch dieses zusätzliche Potenzial steigt der Wert der Immobilie erheblich, was sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant macht.
Diese Immobilie stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar, bei der sich moderne Wohnqualität und langfristige Vermietbarkeit harmonisch verbinden. Es bietet sie sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer eine ideale Grundlage.

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	148.14
Baujahr lt. Energieausweis	1975
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	OEL



Lage

Breitenbach ist eine Gemeinde im Landkreis Kusel in Rheinland-Pfalz, Deutschland. Sie liegt im Tal des Breitenbachs, einem Nebenfluss der Glan, und ist von sanften Hügeln und Wäldern umgeben. Die geografische Lage bietet eine idyllische Landschaft, die zum Wandern und Erholen einlädt.
Die Infrastruktur der Gemeinde ist gut entwickelt. Breitenbach verfügt über eine Grundschule, während weiterführende Schulen in den umliegenden Städten wie Waldmohr und Homburg erreichbar sind. Für die medizinische Versorgung stehen in der Gemeinde eine Apotheke und mehrere Arztpraxen zur Verfügung. Krankenhäuser befinden sich in den nahegelegenen Städten. Verkehrstechnisch ist Breitenbach über die Landesstraßen 354 und 335 angebunden, mit Anschluss an die Autobahnen A6 und A62 in der Nähe. ?
Kulturell hat Breitenbach einiges zu bieten. Das Bergmannsbauernmuseum dokumentiert die Geschichte des Kohlebergbaus und der Landwirtschaft in der Region. Zudem gibt es zahlreiche Vereine, darunter Gesangs-, Sport- und Karnevalsvereine, die das Gemeinschaftsleben bereichern.



?
Insgesamt bietet Breitenbach eine harmonische Kombination aus ländlicher Ruhe, kultureller Vielfalt und einer soliden Infrastruktur, die sowohl für Einwohner als auch Besucher attraktiv ist..

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Ausstattung

+ Bauweise: Massiv
+ Baujahr Gebäude: 1975
+ Zuletzt renoviert 2018
+ Zimmer: 15
+ Bäder: 4 neuwertige Bäder mit Tageslichtfenster und Dusche
+ Wohnfläche: ca. 317 m²
+ Grundstücksfläche: ca. 1200 m²
+ Balkon: EG und Wintergarten
+ Garten: voehanden
+ Fenster: aus ca. 2016 Doppelisolierverglasung mit manuellen Rollläden.
+ Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl, Laminat
+ Elektrik: 2016 erneuert
+ Leitungen: 2016 erneuert
+ Keller: vollunterkellert
+ Heizung: 2016 erneuert
+ Befeuerungsart: Öl
+ Dach: Satteldach aus 2009 mit Tonziegel gedeckt
+ Garage: Mit Direktzugang zum Haus
+ Stellplätze: Großer Parkplatz neben dem Haus mit circa 10-12 Parkplätzen.



Sonstiges

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung. Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.
Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.
www.bewertung-saarland.de
Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Goldstandard-Niveau.
Rufen Sie mich an: 0151 - 10 27 09 23
oder schreiben Sie mir. sandra.hemmer@century21.de.
Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Seite:
homes-castles.century21.de.



EG - Essbereich mit Blick zum Balkon



EG Wohnzimmer mit Essbereich



EG Wohn-, Essbereich mit Zugang zum Balkon



EG Schlafzimmer Ansicht Tür



EG - mögliches Kinderzimmer - entgegegngesetzte Ansicht



EG Balkon mit Blick auf den Wintergarten



Balkon EG



EG Balkon - Treppe zum Garten



OG Küche - mit Blick zum Eingangsbereich



OG Esszimmer - Ansicht WZ



OG Wohnzimmer - Anblick Kinderzimmer



OG Wohnzimmer - großzügig mit viel Platz



OG Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon



OG Schlafzimmer - Ansicht Tür



OG Badezimmer mit Tageslichtfenster



Balkon OG



Balkon OG - Aussicht in den Garten



DG - Essbereich



DG Küche mit Blick zum Fenster



DG Küche mit Blick ins Büro



DG Küche mit Blick zum Badezimmer



DG Badezimmer mit Dusche und Tageslichtfenster



DG Badezimmer mit Blick zur Dusche



DG Badezimmer mit viel Charme



DG Büro mit Blick zum Wohnzimmer



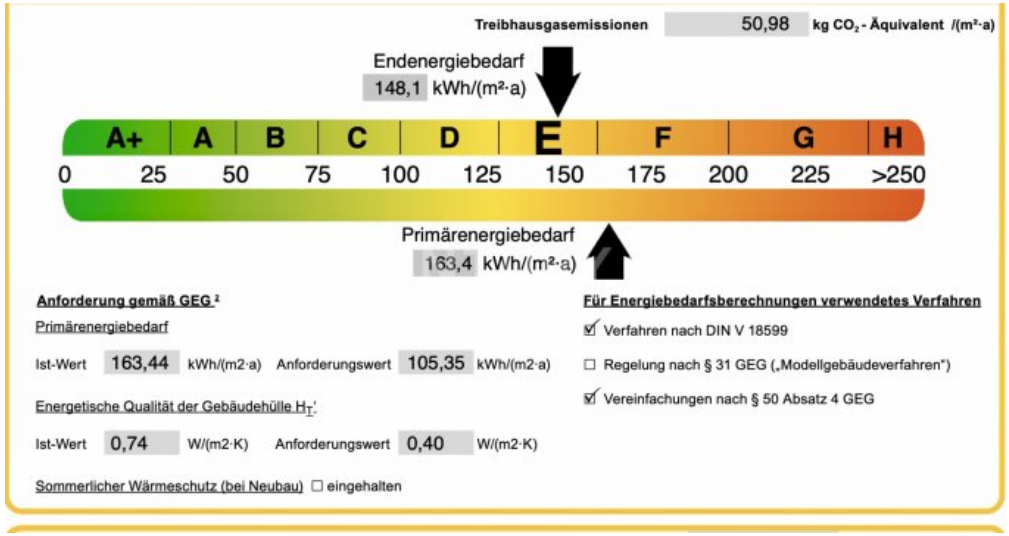
DG Büro mit Blick zur Küche



DG Wohnzimmer mit viel Charme



DG Wohnzimmer mit viel Platz



Bildschirmfoto 2025-01-30 um 09.24.42

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale	0681/59095360
E-Mail	homes-castles@century21.de