Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

# Sofort beziehbares Einfamilienhaus mit Garten und traumhaften Fernblick!

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufer-Provision | Ja |
| 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 | 369.000 € |
| Anzahl Carports | 3 |

## Objektbeschreibung

Highlights:
? Traumhafter Fernblick ins Grüne
? Lichtdurchflutete Räume
? 2021 umfangreich modernisiert
? Neue Küche (2022) mit Durchbruch zum Essbereich
? Pellet-Heizung (2007) mit solarthermischer Unterstützung
? Doppelgarage + Carport (2021) + Wallbox (2023)
? Großzügiges Grundstück mit überdachtem Grillbereich
Sie suchen ein sofort beziehbares Einfamilienhaus in ruhiger Lage? Dann könnte dieses charmante Haus genau das Richtige für Sie sein! Dieses freistehende Einfamilienhaus liegt in einer idyllischen Wohngegend von Eiweiler und bietet durch die direkte Feldlage einen einzigartigen Fernblick. Mit einer Wohnfläche von ca. 177,52 m² auf zwei Ebenen bietet es großzügige, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Aufteilung für modernes Wohnen.
In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt, um den Wohnkomfort zu optimieren. Im Erdgeschoss wurden die Bodenbeläge erneuert (2004), Wände frisch tapeziert und gestrichen sowie eine hochwertige neue Küche (2022) mit Granitboden (2004) eingebaut.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

## Angaben zur Immobilie

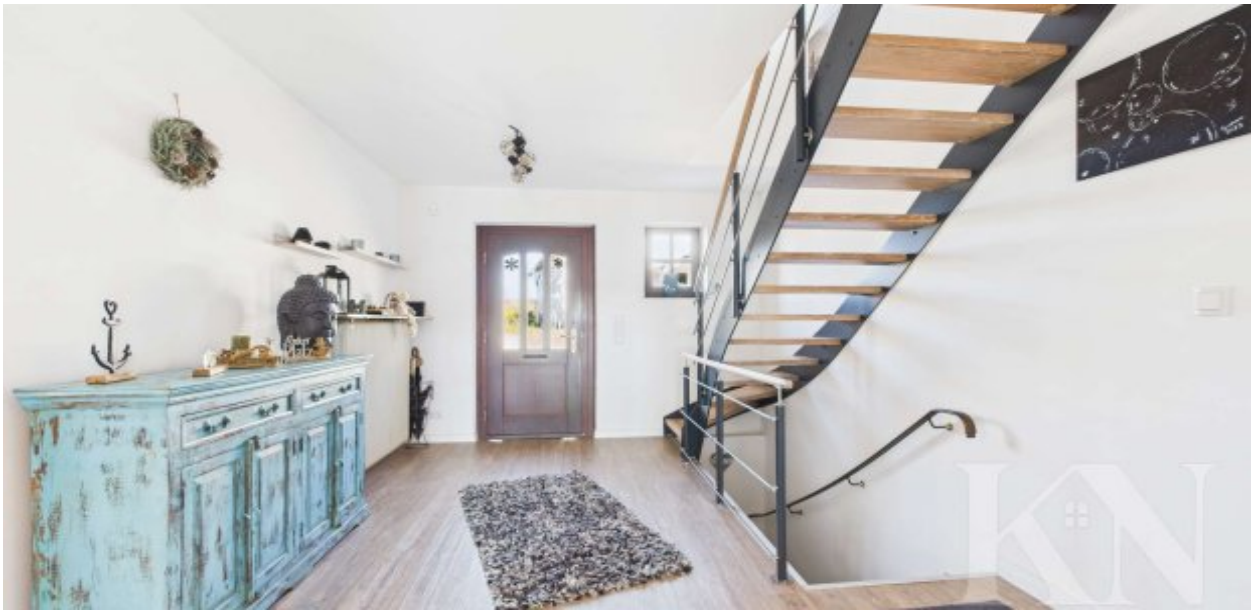
| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 177,52 m² |
| Grundstücksfläche | 1.475 m² |
| Anzahl Zimmer | 7 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Anzahl Stellplätze | 3 |
| Anzahl Balkone | 1 |
| Baujahr | 1960 |
| Letzte Modernisierungen | 2023 |

Auch die Außenanlagen wurden modernisiert: Eine großzügige Terrassenanlage mit überdachtem Grillbereich wurde neu angelegt (2021), und sowohl die Außentreppe (2021 neu errichtet) als auch die Fassade (2012 gestrichen) erhielten eine Überarbeitung.
Erdgeschoss:
• Großzügige Diele mit Vinylboden (Trittschalldämmung, 2004)
• Offener Wohnbereich
• Neue Küche (2022) mit Durchbruch zum Essbereich & Zugang zum Balkon
Esszimmer
• Gäste-WC mit Vorinstallation für eine Dusche (2004), Granitboden (2004)
• Büro
Obergeschoss:
• Großzügiger Flur (ideal als Spiel- oder Arbeitsbereich)
• Elternschlafzimmer mit offener Ankleide
• Kinderzimmer (inkl. Küchenanschlüsse, vielseitig nutzbar)
• Büro
• Gästezimmer
• Tageslichtbad mit Dusche (2004)
Das ca. 1.475 m² große Grundstück bietet Ihnen eine gelungene Kombination aus Funktionalität und Erholung. Die weitläufige Gartenfläche grenzt direkt an die Natur und schafft eine idyllische Rückzugsmöglichkeit.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Ausstattungsqualität | Standard |
| Bad | Dusche, Fenster |
| Küche | Einbauküche |
| Boden | Dielen, Kunststoff, Granit |
| Befeuerung | Pellets |
| Stellplatzart | Garage, Carport |
| Gartennutzung | Ja |
| Unterkellert | Ja |
| Abstellraum | Ja |
| Gäste-WC | Ja |



Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage, in der zwei kleinere Autos hintereinander Platz finden, sowie ein zusätzliches Carport (2021) für Pkw zur Verfügung. Ein weiteres Carport bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte. Für Besitzer eines Elektrofahrzeugs wurde 2023 eine Wallbox installiert. Beheizt wird das Haus durch eine effiziente Pelletheizung aus dem Jahr 2007, die mit einem 3-Tonnen-Sacksilo und solarthermischer Unterstützung für wohlige Wärme sorgt. Die solide Bausubstanz aus dem Jahr 1960 wurde laufend instand gehalten. Die Dachfenster aus Kunststoff wurden vor etwa zehn Jahren ausgetauscht, die Elektrik und Leitungen bereits 2004 teilweise modernisiert. Der Kamin wurde 2004/2005 stillgelegt und für Leitungen genutzt.
Mit modernem Wohnkomfort, einem großzügigen Grundstück und einer naturnahen Lage bietet diese Immobilie ein perfektes Zuhause für alle, die Ruhe und Lebensqualität suchen.

## Lage

Mikrolage – Wohnen in Eiweiler
Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in Eiweiler, einem Ortsteil der Gemeinde Heusweiler. Die ruhige Wohnlage am Feldrand bietet einen idyllischen Fernblick ins Grüne und schafft eine besondere Wohnqualität. Das direkte Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken, die für ein angenehmes und privates Wohngefühl sorgen.
Makrolage – Heusweiler und Umgebung
Eiweiler gehört zur Gemeinde Heusweiler im Regionalverband Saarbrücken und liegt verkehrsgünstig zwischen Saarbrücken und Lebach. Durch die gute Anbindung an die A1 ist die Landeshauptstadt Saarbrücken in etwa 20 Minuten erreichbar. Auch die umliegenden Gemeinden wie Riegelsberg, Püttlingen und Quierschied sind schnell erreichbar und bieten weitere Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Freizeitangebote.
Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur
In Eiweiler selbst gibt es kleinere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, während in den benachbarten Ortsteilen Heusweiler und Holz größere Supermärkte, Apotheken, Banken und weitere Dienstleister zur Verfügung stehen.

Bildung und Betreuung
Familien profitieren von einem gut ausgebauten Bildungs- und Betreuungsangebot. In Eiweiler gibt es eine Kindertagesstätte, während in Heusweiler Grundschulen und weiterführende Schulen wie die Gemeinschaftsschule Heusweiler zur Verfügung stehen. Weitere Schulangebote finden sich in Riegelsberg und Saarbrücken.
Freizeit und Naherholung
Die Umgebung von Eiweiler lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Direkt vor der Haustür beginnen Spazier- und Wanderwege, die durch die saarländische Natur führen. Sportbegeisterte finden in der Region zahlreiche Vereine, Sportplätze und Fitnessangebote. Auch kulturelle Veranstaltungen und Feste in Heusweiler und den angrenzenden Gemeinden sorgen für Abwechslung.
Verkehrsanbindung
Die Verkehrsanbindung ist ideal für Pendler. Die Autobahn A1 ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Saarbrücken und Trier. Zudem gibt es Busverbindungen nach Heusweiler, Riegelsberg und Saarbrücken.

Diese Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur – perfekt für alle, die Ruhe genießen und gleichzeitig gut angebunden sein möchten..

## Ausstattung

Ausstattung
Elektrik:
1984: Zählerschrank
2004: Modernisierung der Leitungen und Schalter
2021: Strom und Licht zur Terrassenanlage
2023: Wallbox inkl. Leitungen und Schalter
Heizung:
1960: Heizkörper
2007: Pellet-Heizung mit 3-Tonnen-Sacks
2007: Solarthermie
Fenster:
1992: Holzfenster mit Sprossen
2006: Dachfenster (eingebaut vor ca. 10 Jahren)
Dachfenster: Kunststoff, ca. 10 Jahre alt
Bäder:
2004: Gäste-WC mit vorbereitetem Wasseranschluss für eine Dusche
2004: Hauptbadezimmer mit Dusche im Obergeschoss
2007: Leitungen zu den Badezimmern (im Zuge der Heizungserneuerung)
Dach:
1960: Betonziegel
Wasserleitungen:

2004: durch den stillgelegten Kamin gelegt
Sonstiges:
2010 (ca.): Carport für die Geräte
2021: Neue Außentreppe
2021: Neue Innentreppe
2021: Neue Terrassenfläche mit überdachtem Grillbereich
2021: Carport fürs Auto
2021: Aussenanlage Hauseingang
Fassade:
2012: Fassadenanstrich (teilweise Eternit darunter (rechte Fassadenseite)).

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

## Sonstiges

.

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Küche

Küche

Küche

Essbereich

Essbereich

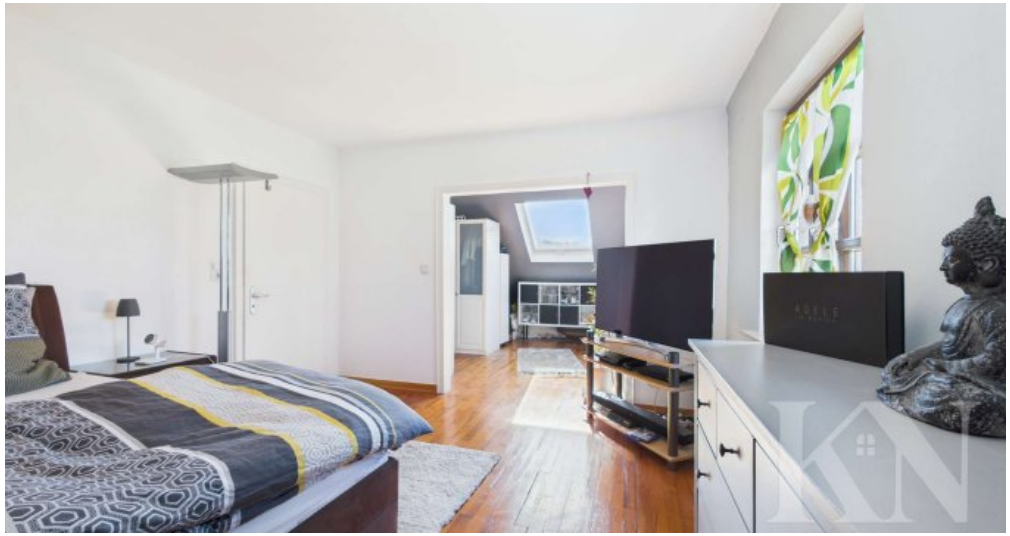
Diele

Gäste-Wc

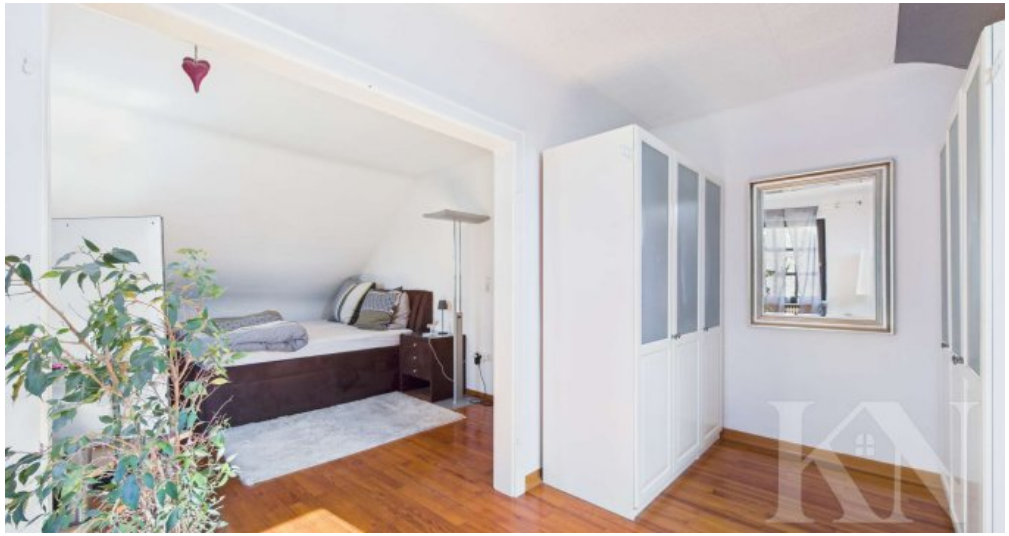
Diele

Flur im OG

Schlafzimmer



Schlafzimmer



Ankleidebereich

Ankleidebereich

Schlafzimmer

Bad mit Dusche

Badezimmer

Balkon

Überblick Garten

Überblick Garten

Garten

Hausrückseite

Garten

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Rückansicht

Garten

Front

Seitenansicht

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

| | |
|---|---|
| Zentrale | 068069140780 |
| E-Mail | pascal.naumann@kessel-naumann.de |
| Webseite | https://kessel-naumann.de |