

Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit großem Potenzial in zentraler Lage von Riegelsberg

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	115.000 €



Objektbeschreibung

Highlights:

- Großes Grundstück mit ca. 460 m²
- Zentrale Lage in der Saarbrücker Straße
- Zwei getrennte Eingänge (Gaststätte & Wohnbereich)
- Umnutzung zu reinem Wohnraum denkbar
- Begehbare Dachgeschoss mit zusätzlichem Potenzial
- Praktischer Garagenstellplatz auf dem Grundstück
- Gasanschluss bereits in der Straße vorhanden

Dieses sanierungsbedürftige Wohn- und Geschäftshaus bietet eine seltene Kombination aus zentraler Lage, großem Grundstück und vielseitigem Nutzungspotenzial. Ursprünglich als Gaststätte mit angrenzender Wohnung genutzt, eignet sich das Objekt sowohl für Selbständige, als auch für kreative Investoren oder Eigennutzer, die Wohnraum schaffen möchten. Das Erdgeschoss beherbergt die ca. 61,89 m² große ehemalige Gaststätte mit eigenem Zugang, separatem Gäste-WC für Damen und Herren im Untergeschoss sowie vorhandenen Bar- und Küchenanschlüssen. Ein zweiter Eingang führt direkt ins Treppenhaus – beide Bereiche sind innen miteinander verbunden.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	63,71 m ²
Gesamtfläche	125,60 m ²
Grundstücksfläche	460 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Baujahr	1900
Verfügbar ab	Sofort



Die Elektrik stammt schätzungsweise aus den 1980er Jahren. Die Beheizung erfolgt aktuell über eine Ölzentralheizung aus den 1990er Jahren. Ein Gasanschluss ist bereits in der Straße vorhanden und ermöglicht eine Umrüstung auf moderne Heiztechnik.

Dieses Haus ist ideal für Familien, Selbständige oder Projektentwickler, die eine zentrale Lage schätzen und Freude daran haben, ihre Wohn- oder Gewerbeflächen nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Umwandlung in ein reines Wohnhaus – hier ergeben sich vielfältige Chancen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um das Potenzial dieser besonderen Immobilie zu entdecken!.

Ausstattung

Bad	Wanne, Fenster
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Wirtschaft:

Riegelsberg profitiert von seiner Nähe zur saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken, einem bedeutenden wirtschaftlichen Zentrum der Region. Die gut ausgebaute Verkehrsanbindung ermöglicht Pendlern und Geschäftsleuten eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Unternehmen. Lokale Gewerbe und Handwerksbetriebe sorgen zudem für eine solide wirtschaftliche Basis vor Ort. Die gute Vernetzung zur Saarbahn und den Autobahnen A1 und A8 macht Riegelsberg zu einem attraktiven Standort für Berufspendler.

Bildung:

Familien profitieren in Riegelsberg von einem umfassenden Bildungsangebot. Es gibt mehrere Kindertagesstätten sowie Grundschulen im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in der nahen Umgebung, wie zum Beispiel in Saarbrücken oder Heusweiler. Das vielfältige schulische Angebot bietet den Kindern eine optimale Vorbereitung auf ihre Zukunft. Zudem gibt es diverse Bildungsprogramme und Fördermaßnahmen, die das Bildungsangebot abrunden.



Zahlreiche Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie Apotheken befinden sich direkt im Ort. Für eine umfassendere Versorgung stehen die umliegenden Krankenhäuser in Saarbrücken zur Verfügung, die nur eine kurze Fahrt entfernt sind. Notfalldienste und Fachkliniken stellen sicher, dass eine schnelle und kompetente medizinische Betreuung gewährleistet ist.

Freizeit und Erholung:

Riegelsberg bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befinden sich Wanderwege, Wälder und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Radtouren einladen. Sportvereine, Schwimmbäder und Fitnessstudios bieten ein breites Angebot für Sportbegeisterte. Zudem gibt es diverse Kulturveranstaltungen und Vereine, die das soziale Leben im Ort bereichern. Für Erholungssuchende ist Riegelsberg ein idealer Ort, um dem Alltag zu entfliehen und die Natur zu genießen.????.



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Folgende Sanierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

Fenster i.d. Gewerbeeinheit: ca. 1960er Jahre einfach verglaste Fenster

Fenster i.d. Wohneinheit: ca. 1980er Jahre doppelverglaste Fenster

Elektrik: ca. 1960-1980

Dach: ca. 1960-1970 neu eingedeckt, vor zwei Jahren notbedürftig saniert

Bad: ca. 1998 Bäder saniert

Heizung: ca. 1980-1990 Ölheizung von DeDietrich mit 3000 Liter Öltank.



Sonstiges



Gaststätte



Zimmer 3 Obergeschoss



WC Damen Gaststätte



WC Herren Gaststätte



Gäststätte



Gäststätte



Gäststätte



Gäststätte



Küche



Küche



Gäste-WC

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

raziellamaria.bello@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>