

## Doppelhaushälfte mit großem Garten, Grillhütte & Baugrundstück – seltene Gelegenheit!

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
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	349.000 €
Garagen	2



## Objektbeschreibung

### Highlights:

- Großes Gesamtgrundstück mit Entwicklungspotenzial: Wohngrundstück, bebaubare Fläche & Gartenland
- Ruhige Sackgassenlage in beliebtem Wohngebiet von Riegelsberg
- Großzügiger Garten mit Grillhütte und Gartenhaus
- Viel Raum für individuelle Gestaltung im Innen- und Außenbereich
- Ausreichend Stauraum dank Vollunterkellerung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit vielen Möglichkeiten: Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Sackgassenlage von Riegelsberg und bietet nicht nur Wohnkomfort, sondern auch außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Das Haus stammt ursprünglich aus der Zeit zwischen 1903 und 1920 und wurde in den Jahren 1951 sowie 1970 baulich erweitert und modernisiert. Die Wohnfläche von ca. 131,83 m² verteilt sich auf zwei Etagen und bietet Platz für Familien, Paare oder kreative Wohnideen.

Raumaufteilung (Wohnfläche ca. 131,83 m²):

### Erdgeschoss:

- Eingangsbereich (Erker)
- Flur
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Küche mit Zugang zum Balkon
- Gäste-WC

### Obergeschoss:

- Flur mit Balkonzugang
- Schlafzimmer
- Büro
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- Separates WC

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist das großzügige Grundstück mit insgesamt ca.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	131,83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60,18 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.288 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1910
Zustand des Objektes	Gepflegt



288 m<sup>2</sup> Fläche, verteilt auf drei separate Parzellen:

- Das bebaute Hauptgrundstück mit dem Wohnhaus
- Ein angrenzendes, separat bebaubares Grundstück
- Eine große Nutzfläche, derzeit als Gartenland mit Gartenhaus und Grillhütte genutzt

Für das separate, bebaubare Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Eine mögliche Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) – das bedeutet, dass eine Bebauung grundsätzlich möglich ist, sofern sie sich in die bestehende Nachbarschaft einfügt. Dies eröffnet vielfältige und flexible Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Eigentümer oder Bauherren.

Diese Kombination aus Bestandsimmobilie und zusätzlichem Bauland eröffnet spannende Möglichkeiten – ob zur Eigennutzung mit Gartenidylle oder als Investitionsprojekt für Bauträger.

Zwei Stellplätze – einer in der Garage, einer im Freien – runden das Angebot ab. Besonders praktisch: Der Keller bietet reichlich Abstellfläche für Hobby, Lagerung oder Werkstatt.



## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Auch für Bauträger oder Investoren ist das Objekt dank der Teilbarkeit des Grundstücks äußerst interessant. Die Kombination aus großzügigem Garten, ruhiger Wohnlage und Gestaltungspotenzial macht diese Immobilie zu einem echten Unikat in Riegelsberg.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	06.08.2035
Endenergiebedarf	417.8
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	07.08.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



## Lage

### Allgemein:

Die Immobilie befindet sich in Riegelsberg, einer beliebten Gemeinde im Regionalverband Saarbrücken mit rund 14.000 Einwohnern. Riegelsberg bietet eine gelungene Mischung aus naturnahem Wohnen und städtischer Anbindung. Die Umgebung zeichnet sich durch eine grüne, gepflegte Wohnlage aus – ideal für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.

### Infrastruktur:

Riegelsberg verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, Lidl, Aldi und verschiedene Fachgeschäfte sind schnell erreichbar. Cafés, Bäckereien, Restaurants sowie Apotheken und Banken sorgen für eine hohe Lebensqualität. Besonders hervorzuheben ist die Saarbahn, die Riegelsberg direkt mit der Saarbrücker Innenstadt verbindet. Über die B268 sowie die A1 ist eine sehr gute Anbindung in Richtung Saarbrücken, Trier und Luxemburg gewährleistet.

### Bildung & Betreuung:

Familien profitieren von mehreren Kindertagesstätten, drei Grundschulen und einer Gemeinschaftsschule direkt im Ort.





**Medizinische Versorgung:**

Riegelsberg bietet eine umfassende ärztliche Versorgung mit Allgemeinmedizinerinnen, Fachärzten sowie einer Vielzahl an Therapeuten und Apotheken. Das Knappschaftsklinikum Püttlingen sowie das CaritasKlinikum Saarbrücken sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

**Freizeit & Natur:**

Zahlreiche Waldgebiete, Spazier- und Radwege rund um Riegelsberg laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein. Vereine, Sportanlagen, ein Freibad sowie Kulturveranstaltungen stärken das Gemeinschaftsleben. Wer die Natur liebt, findet hier ein ruhiges und gleichzeitig gut angebundenes Zuhause..



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: ca. 1970 (Automaten + Leitungen)

Heizung: 1997 (Gas-Heizung DeDietrich Kessel), 2024 (Brenner erneuert), 1993 (Vaillant Warmwasser Boiler), ca. 90er Jahre (Leitungen und Heizkörper)

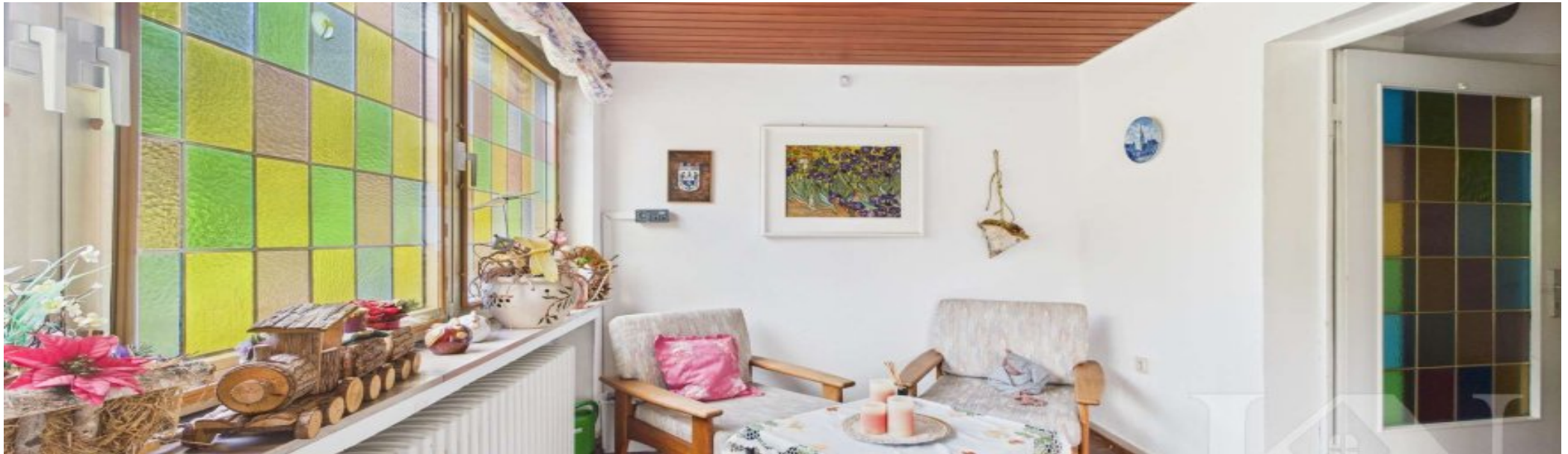
Fenster: 1976 (Doppeltverglaste Alufenster mit überwiegend manuellen Rollläden, 1 elektrisch)

Bäder: 1970

Dach: geschätzt 1970 (Dacheindeckung, Gebälk, Lattung)

Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen ca. 1970.





## Sonstiges



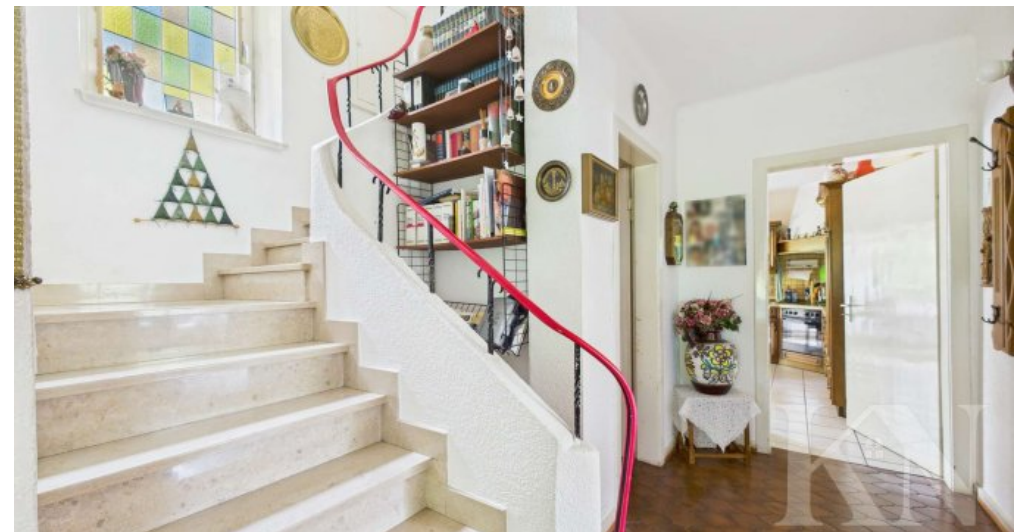
EG Eingangsbereich / Erker



EG Flur



EG Flur



EG Flur





EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Esszimmer





EG Esszimmer



EG Esszimmer



EG Ga?ste-WC



EG Ku?che





EG Ku?che



EG Ku?che



EG Balkon



OG Flur





OG Flur



OG WC



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer





OG Schlafzimmer



OG Kinderzimmer



OG Kinderzimmer



OG Bu?ro





OG Bu?ro



OG Badezimmer



OG Balkon



KG Partyraum





KG Partyraum



Seitenansicht / Garten



Garten



Garten





Terrasse



Garten (hinterer Teil)



Garten (hinterer Teil)

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[anna.kessel@kessel-naumann.de](mailto:anna.kessel@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>