

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

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 19



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:

Immobilienportal-saarland.de
Seite 2 / 19



- Flur mit BalkonzugangSchlafzimmer
- Büro
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- Separates WC

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist das großzügige Grundstück mit insgesamt ca.

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 19



Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 131,83 m²
Nutzfläche 60,18 m²
Grundstücksfläche 2.288 m²

Anzahl Zimmer 5
Stellplätze 2
Anzahl Balkone 1

Baujahr 1910

Zustand des Objektes Gepflegt



288 m² 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.

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 19



Ausstattung

Ausstattungsqualität Standard

Küche Einbauküche

befeuerung 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.

Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 19



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

Energieeffizenzklasse 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.

Immobilienportal-saarland.de Seite 6 / 19





Medizinische Versorgung:

Riegelsberg bietet eine umfassende ärztliche Versorgung mit Allgemeinmedizinern, 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..

Immobilienportal-saarland.de Seite 7 / 19





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 DeDietrisch 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.

Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 19





Sonstiges

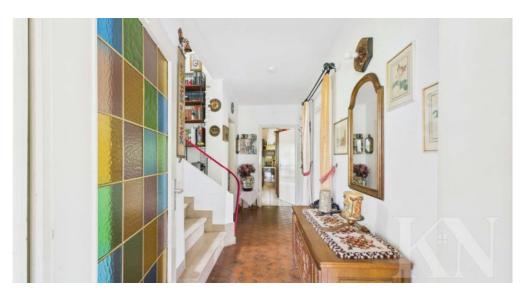
Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 19



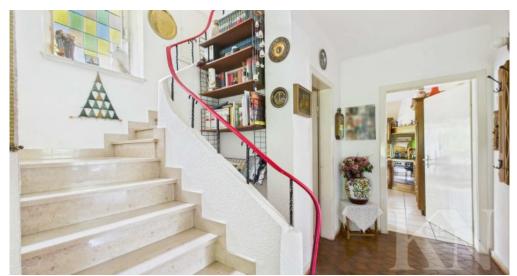
EG Eingangsbereich / Erker



EG Flur



EG Flur



Immobilienportal-saarland.de Seite 10 / 19

EG Flur



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

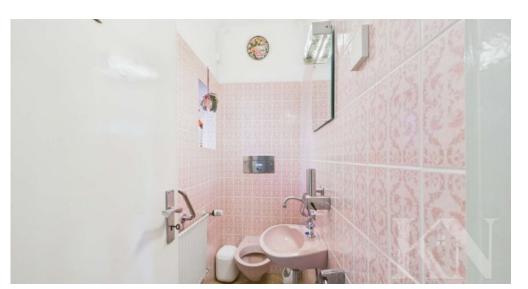


EG Esszimmer

Immobilienportal-saarland.de Seite 11 / 19



EG Esszimmer



EG Ga?ste-WC



EG Esszimmer



EG Ku?che

Immobilienportal-saarland.de Seite 12 / 19



EG Ku?che



EG Balkon

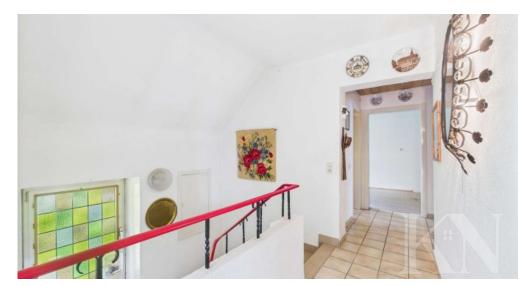


EG Ku?che



OG Flur

Immobilienportal-saarland.de Seite 13 / 19





OG Flur





OG Schlafzimmer OG Schlafzimmer

Immobilienportal-saarland.de Seite 14 / 19



OG Schlafzimmer



OG Kinderzimmer



OG Kinderzimmer



OG Bu?ro

Immobilienportal-saarland.de Seite 15 / 19



OG Bu?ro



OG Balkon



OG Badezimmer



KG Partyraum

Immobilienportal-saarland.de Seite 16 / 19



KG Partyraum



Garten



Seitenansicht / Garten



Garten

Immobilienportal-saarland.de Seite 17 / 19



Terrasse



Garten (hinterer Teil)



Garten (hinterer Teil)

Immobilienportal-saarland.de Seite 18 / 19



Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien Saarbrücker Straße 51 66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

anna.kessel@kessel-naumann.de https://kessel-naumann.de

Immobilienportal-saarland.de Seite 19 / 19