

Gemütliches Einfamilienhaus mit Garten und Carport in zentraler Lage von Spiesen-Elversberg!

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2.750 € zzgl. 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 2.750 € zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	99.000 €
Carports	2



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- + Zentrale Lage in Spiesen-Elversberg – kurze Wege zu Einkauf, Schule und Autobahn
 - + Umfangreiche Modernisierungen: Elektrik (2018), Heizung (2019), Fenster (2018), Bad (2018)
 - + Kleiner, pflegeleichter Garten mit überdachter Terrasse
 - + Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge
 - + Gepflegter Gesamtzustand – sofort bezugsfertig mit Potenzial für individuelle Gestaltung
- Wünschen Sie sich ein Zuhause mit gemütlicher Atmosphäre und einer Lage, die Alltag und Erholung perfekt verbindet? Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1850 in Spiesen-Elversberg bietet auf einer Wohnfläche von rund 89,15 m² alles, was man für komfortables Wohnen auf kompakter Fläche benötigt – ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger.
- Das Haus wurde in den Jahren 2018 und 2019 umfassend modernisiert: Elektrik, Heizung, Fenster und das Badezimmer wurden erneuert, sodass sich das Objekt heute in einem gepflegten Zustand präsentiert mit Potenzial für individuelle Gestaltung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	89,15 m ²
Grundstücksfläche	176 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	2
Baujahr	1850
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2019



Im Erdgeschoss erwartet Sie eine moderne Küche mit Platz für einen kleinen Essbereich, ein Badezimmer mit Dusche sowie das gemütliche Wohnzimmer. Vor der Haustür befindet sich der kleine, pflegeleichte Garten mit überdachter Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Wohnzimmer, Büro oder Gästezimmer eignet. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum, der derzeit als Kinderzimmer und Allzweckraum genutzt wird.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss:

- + Eingangsbereich / Diele
- + Küche mit Essbereich
- + Wohnzimmer
- + Badezimmer mit Dusche

1. Obergeschoss:

- + Schlafzimmer
- + Ankleide
- + Wohnzimmer / Büro

2. Obergeschoss:

- + Kinderzimmer
- + Allzweckraum / Abstellzimer

Kellergeschoss:

- + Kellerraum mit ca. 12,5 m² Nutzfläche

Im Außenbereich überzeugt das Haus mit einem überdachten Carport für zwei Autos sowie einem

kleinen Garten, der mit wenig Aufwand gepflegt werden kann.

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Carport
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



Dank der zentralen Lage in Spiesen-Elversberg sind Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzte schnell erreichbar. Die Anbindung an die Autobahn A8 sorgt zudem für kurze Wege nach Neunkirchen, Saarbrücken und St. Ingbert.

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint solide Bausubstanz und angenehmes Wohnen auf kompakter Fläche – eine ideale Gelegenheit für alle, die ein bezahlbares Zuhause mit Wohlfühlfaktor suchen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	30.10.2035
Endenergiebedarf	385.4
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	31.10.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



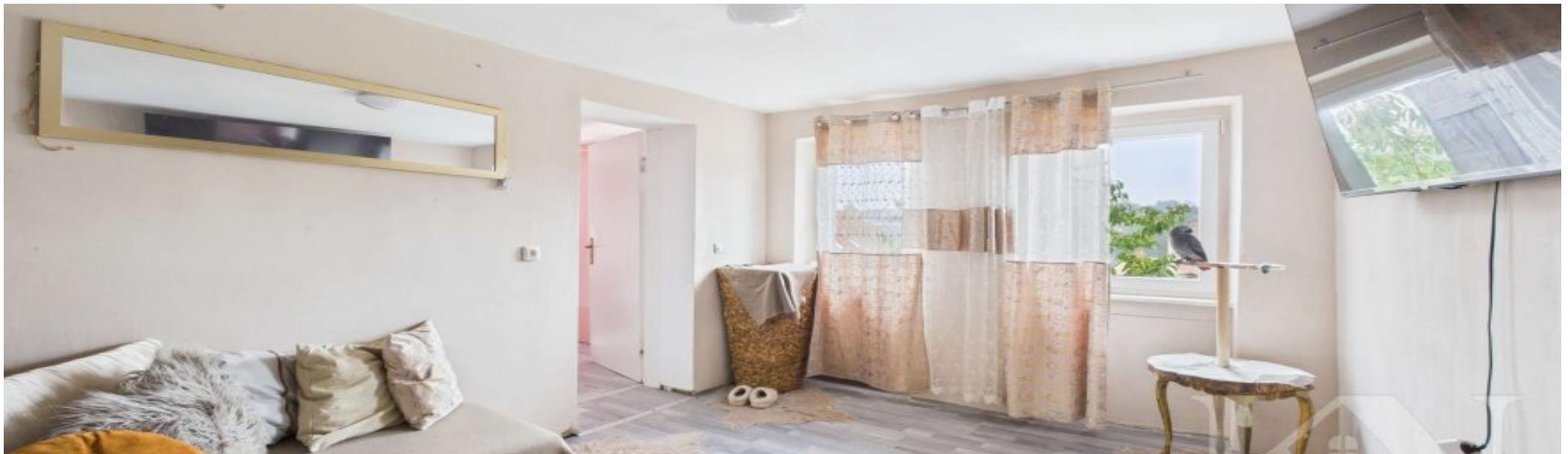
Lage

Allgemein:

Spiesen-Elversberg liegt im Landkreis Neunkirchen und ist Teil der Metropolregion Saar-Lor-Lux. Die Gemeinde vereint eine ruhige, grüne Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Mit ihrem gepflegten Ortsbild, modernen Wohngebieten und einer lebendigen Vereinsstruktur präsentiert sich Spiesen-Elversberg als attraktiver Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen. Die Nähe zur Mittelstadt Neunkirchen sowie zur Landeshauptstadt Saarbrücken bietet zusätzlich ein breites Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Autobahnen A8 und A623 sind Saarbrücken, Neunkirchen, St. Ingbert und Homburg in kurzer Zeit erreichbar. Ein gut ausgebautes Busnetz verbindet Spiesen-Elversberg zuverlässig mit den Nachbargemeinden und Bahnhöfen der Region. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie gemütliche Restaurants und Cafés sind im Ort vorhanden.



Ingbert gewährleisten eine wohnortnahe Versorgung. Wirtschaftlich ist die Region durch zahlreiche mittelständische Betriebe, Handwerksunternehmen und Dienstleister geprägt. Die Lage zwischen Saarbrücken und Neunkirchen macht Spiesen-Elversberg zudem zu einem idealen Standort für Berufspendler.

Sport und Freizeit:

Die Gemeinde ist überregional bekannt durch den Fußballverein SV Elversberg, der für ein aktives und sportliches Gemeindeleben steht. Darüber hinaus bietet Spiesen-Elversberg eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten – von gut ausgeschilderten Wander- und Radwegen über Tennis- und Sportanlagen bis hin zu kulturellen Veranstaltungen und Festen, die das Zusammenleben prägen. Die umliegenden Wälder und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen und Aktivitäten in der Natur ein.

Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung ist sehr gut gewährleistet. Im Ort befinden sich Haus- und Facharztpraxen sowie Apotheken. Das Fliedner Krankenhaus Elversberg und die Marienhaus Kliniken Neunkirchen sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine umfassende stationäre und ambulante Versorgung.



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: 2018 (Leitungen in den Wänden, als auch die Sicherungen erneuert), 1 Stromzähler

Heizung: 2019 (Gas-Heizung Buderus, Warmwasser Boiler, Leitungen und Heizkörper)

Fenster: 2018 (Doppelverglaste Kunststofffenster ohne Rollläden), Klappläden außen Holz

Bäder: 2018 (Hauptbad im EG neue Leitungen und neu gefliest)

Dach: 1970 (geschätzt). Keine Dämmung in den Schrägen, vermutlich auch keine im Dachboden

Wasserleitungen: 2018 (Im Zuge der Badsanierung)

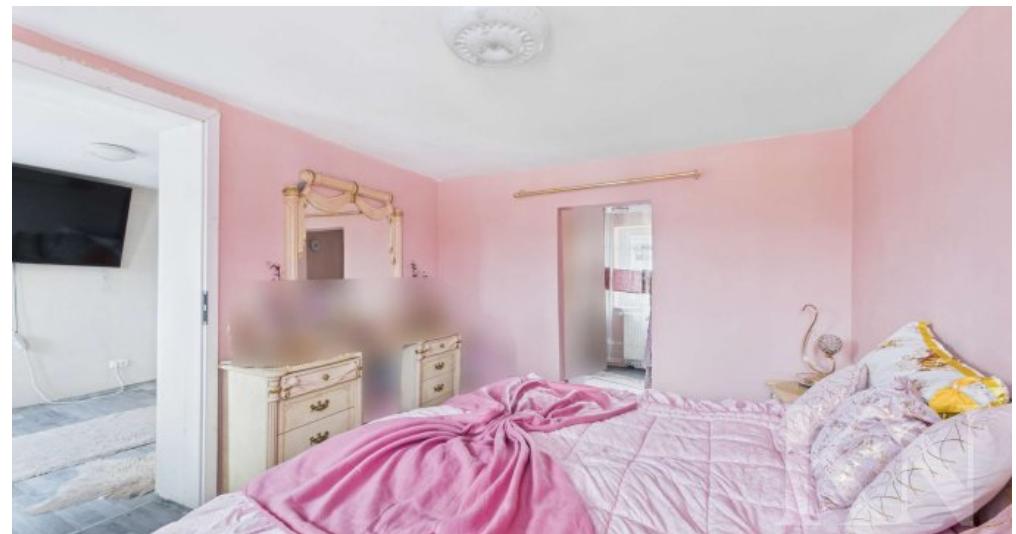
Sonstiges: 2019 (Küche - würde drin bleiben), 2018/2019 (weitestgehend alle Fußböden, Wände und Decken).



Sonstiges



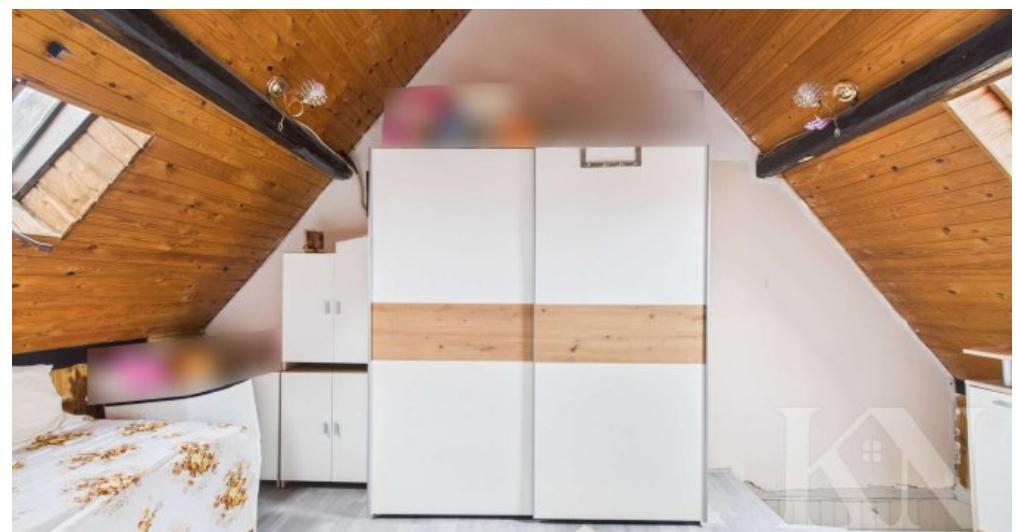
Schlafzimmer 1.0G



Schlafzimmer 1.0G



Kinderzimmer 2.0G



Kinderzimmer 2.0G



Abstellzimmer 2.0G



Terrasse



Terrasse / Garten



Garten



Garten / Eingangsbereich



Front



Front + Carports

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
anna.kessel@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>