Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Einfamilienhaus mit 5 Zimmern und großem Garten in ruhiger Wohnlage von Eppelborn-Humes

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	259.000 €
Garagen	3



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Eppelborn-Humes und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernisiertem Innenausbau und großzügigem Grundstück. Ein besonderes Highlight ist der große Garten mit einer Fläche von ca. 1.715 m², der vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Liegenschaft ist aktuell vermietet (Kaltmiete: 1.100 € / Monat).
Beim Betreten des Hauses gelangt man in eine helle Diele, die mit modernen LED-Spots ausgestattet ist und einen freundlichen ersten Eindruck vermittelt. Von hier aus erschließt sich die großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon sowie das angrenzende Wohnzimmer. Im Erdgeschoss wurden moderne Fliesen verlegt, die in Verbindung mit der Fußbodenheizung für ein zeitgemäßes Wohngefühl sorgen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein modern ausgestattetes Badezimmer mit bodentiefer Dusche.
Das Obergeschoss bietet ein gut durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt zwei Kinderzimmern, einem Elternschlafzimmer, einem separaten WC sowie einem zusätzlichen Abstellraum.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	140 m²
Grundstücksfläche	1.715 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1953
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache



Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt dort über vier Kellerräume sowie ein sanierungsbedürftiges Badezimmer, wodurch sich zusätzliche Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten ergeben. Zur Haustechnik gehört eine von Enpal Home geleaste Photovoltaikanlage inklusive Huawei-Speicher (5 kWh-Speicher), die zur Unterstützung der Energieversorgung beiträgt. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Außenstellplätze sowie eine Garage mit elektrischem Tor und Wallbox.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

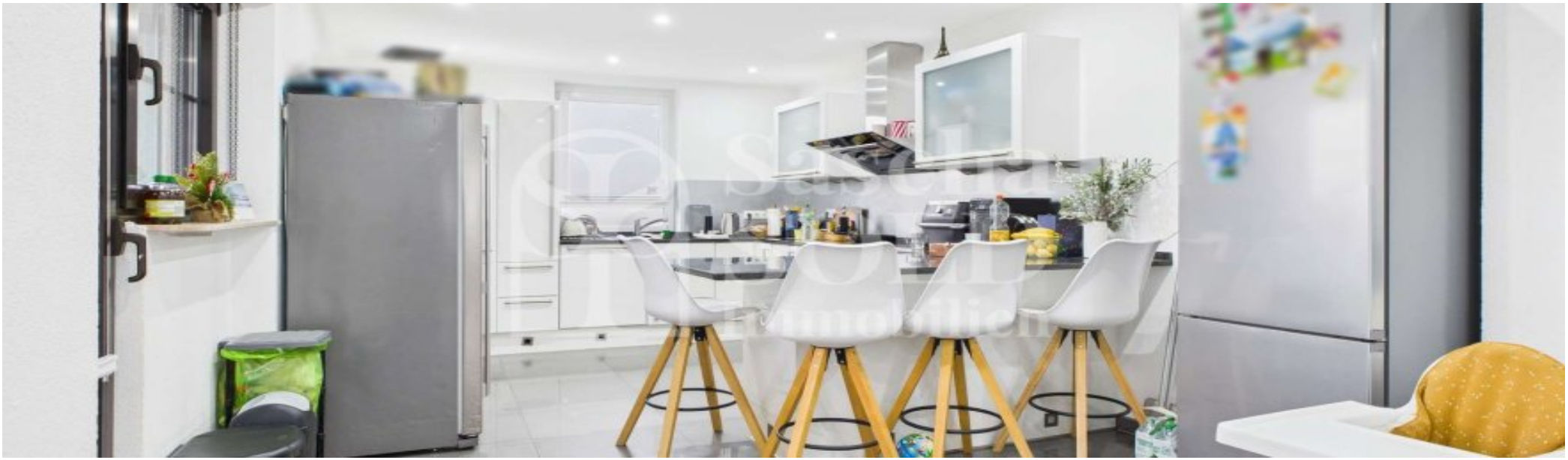
Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Eppelborn, im Ortsteil Humes, in ruhiger Wohnlage. Das Umfeld ist durch ein gepflegtes Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Der Ortskern von Eppelborn mit weiteren Versorgungsangeboten ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über Bushaltestellen im Ortsteil Humes gewährleistet; der Bahnhof Eppelborn mit Zugverbindungen in Richtung Saarbrücken und Neunkirchen liegt nur wenige Kilometer entfernt. Über die Bundesautobahn A1 besteht eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung in Richtung Saarbrücken, Trier und Köln. Naherholungsmöglichkeiten bieten u. a. der umliegende Wald- und Feldbereich sowie Wanderwege rund um Humes und den Großen Elmersberg.
Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens (Luftlinie, ca.-Angaben):
- Bushaltestelle – ca. 150 m
- Montessori-Grundschule Humes – ca. 600 m
- Supermarkt – ca.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	04.06.2036
Endenergiebedarf	162.11
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	04.06.2026
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	Öl



2,6 km
- Bahnhof Eppelborn – ca. 2,3 km
Verkehrsanbindung:
- Autobahn A1 (Anschluss Eppelborn) – ca. 3 km
Umliegende Städte und Einrichtungen:
- Lebach – ca. 10 km
- Neunkirchen – ca. 18 km
- Saarbrücken – ca. 25 km.



Ausstattung

+ Gebäude:
Baujahr: ca. 1953
Bauweise: Massivbauweise
Dach: Satteldach
Außenfassade: verputzt und gestrichen
Fenster: Holz, Alu, Kunststoff, isolierverglast (2011/1994/1982)
Heizung:
- Öl-Zentralheizung (ÖKONOX K4, ca. 2005); zusätzlicher Kachelofen
- Holz-Stückholzkessel (De Dietrich) als Zusatzheizung zur Öl-Zentralheizung
- EG mit Fußbodenheizung, Obergeschoss mit Heizkörpern
- Enpal-Home Photovoltaikanlage inklusive 5 kWh-Speicher (geleast)
- Leasingkosten aktuell ca. 250 €/Monat (inkl. Stromkosten, Versicherung, Wartung); Restlaufzeit ca. 10 Jahre)
Böden: Fliesen, Laminat
Küche: moderne Einbauküche (im Preis enthalten)
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 140 m²
inklusive anteiliger Balkonfläche von 50%
Grundriss:
EG: Diele, Badezimmer, Wohnküche, Wohnzimmer, Balkon
OG: Diele, WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Abstellraum
KG: Kellerräume, Waschküche, Heizungsraum, Bad und Garage

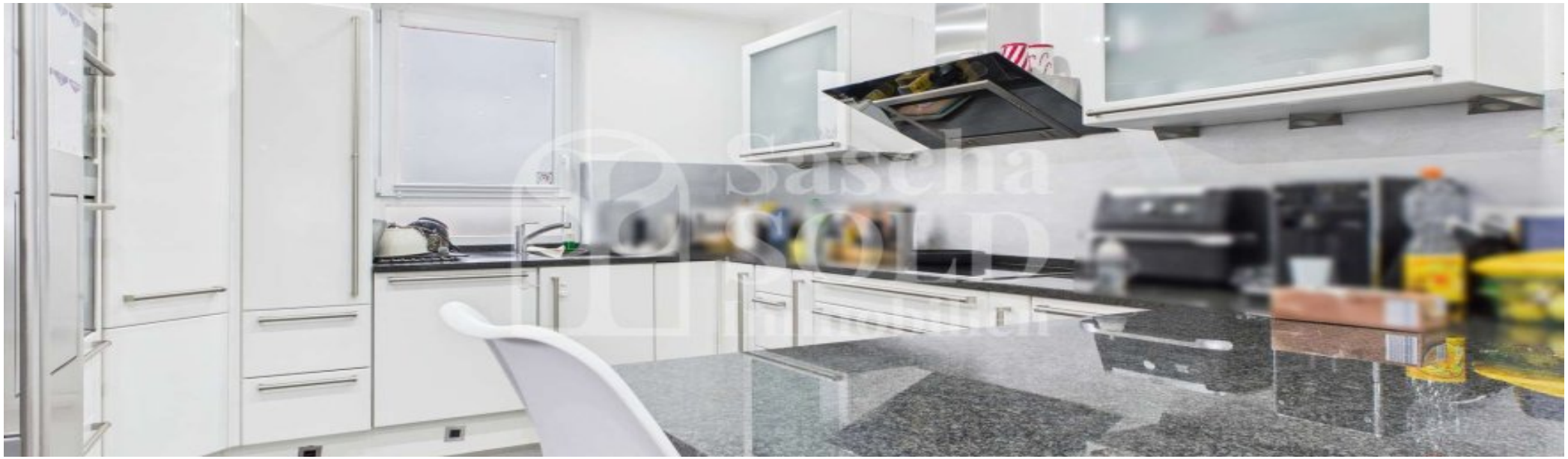
Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Sanitär:
EG: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
OG: WC mit Waschbecken
Parken: 1 Garage mit elektr.



Sonstiges

Bonitätsnachweis:
Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).
Käuferprovision:
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.
Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:
Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.



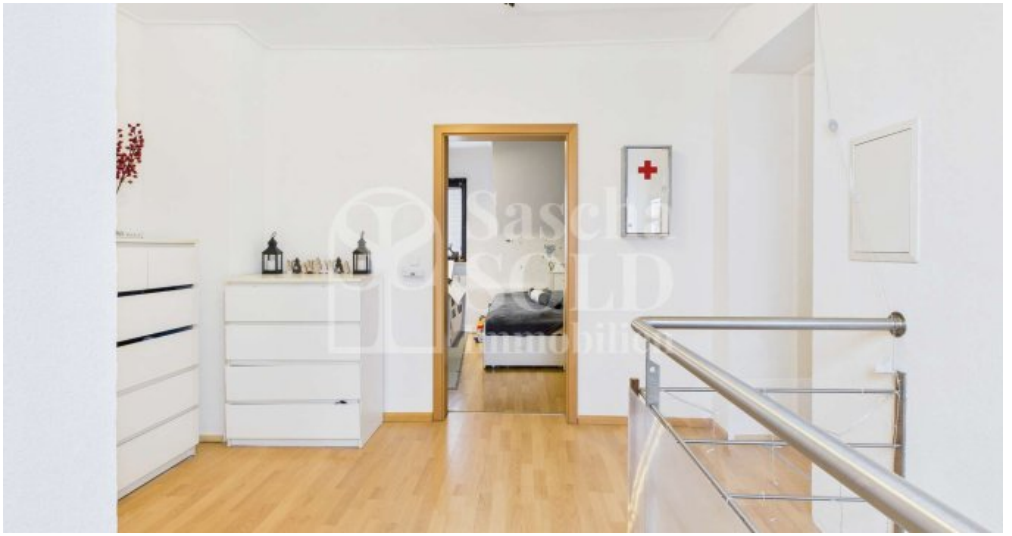
Eine eigene Berechnung der Wohnfläche durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die im Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen sowie die dargestellten Grundrisse wurden nicht gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFlV) eigenständig ermittelt. Sie basieren auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine verbindliche Wohnflächenberechnung oder Architektenleistung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßhaltigkeit der Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt ebenso für die Angaben zum Energieausweis und zu den energetischen Eigenschaften, die ebenfalls auf den Daten des Eigentümers basieren und nicht eigenständig geprüft wurden. Angaben zu Heizungsanlagen, Technik oder sonstiger Ausstattung wurden ebenfalls nicht geprüft. Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen nur der Illustration, sind nicht maßstabgetreu und ersetzen keine persönliche Vor-Ort-Besichtigung oder Prüfung. Das Exposé sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Zahlen stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.



Es hat keine Einsicht in die Bauakte stattgefunden. Kaufinteressenten sind verpflichtet, das Objekt selbst zu besichtigen und alle relevanten Unterlagen eigenständig zu prüfen. Es wird keine Gewähr für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung oder für vorhandene Genehmigungen übernommen. Kaufinteressenten müssen die Bebauungspläne und das Baurecht selbst prüfen. Bekannt gewordene Fehler werden umgehend korrigiert. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



EG - Badezimmer



OG - Diele



OG - Schlafzimmer



OG - WC



KG - Waschküche



KG - Haustechnik



Außenansicht



Garten

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de