

## Ein-Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

### 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	199.000 €
Garagen	1



### Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

- Wintergarten als zusätzlicher Wohn- und Aufenthaltsbereich
- Renovierte Einliegerwohnung mit separatem Nutzungspotenzial
- Viele Räume mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Seitenstraße in zentraler Lage von Heusweiler
- Unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer oder Mehrgenerationen

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1960 befindet sich im Ortsteil Eiweiler der Gemeinde Heusweiler und bietet mit ca. 301,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 366 m<sup>2</sup> großen Grundstück außergewöhnlich viel Platz und Entwicklungspotenzial. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, eröffnet dadurch jedoch ideale Voraussetzungen für individuelle Wohnkonzepte oder eine Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Das Haus überzeugt vor allem durch seine Größe, die hohe Anzahl an Räumen sowie die flexible Nutzbarkeit. Insgesamt stehen 9 Zimmer, welche sich auf 6 potenzielle Schlafzimmer sowie 3 Wohn,-Essbereiche verteilen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	301,76 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	117,04 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	418,80 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	366 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	4
Stellplätze	1
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2022



Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten, welcher nachträglich angebaut wurde und den Wohnraum im ersten Obergeschoss erweitert.

Erdgeschoss (Einliegerwohnung):

- Diele
- Tageslichtfenster mit Dusche und WC
- Wohn,-Essbereich
- Küche inkl. Einbauküche
- Abstellraum

Erdgeschoss (Eingang links):

- Treppenhausflur
- Wohn,-Essbereich
- Tageslicht WC
- Innenliegendes Duschbad
- Schlafzimmer
- Küche

Obergeschoss:

- Flur
- großzügiges offenes, Wohn,-Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten und zur Küche
- Küche
- Wintergarten
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche
- Schlafzimmer mit Zugang zum Wintergarten
- Schlafzimmer

- Treppenaufgang Dachgeschoss

Dachgeschoss:

- Flur

- Büro (potenzielles weiteres Schlafzimmer)

- Abstellraum

- Tageslichtbadezimmer mit Wanne

- Schlafzimmer

Zusätzlich verfügt das Dachgeschoss über 3 Speicherräume, welche weitere ca. 22,47 qm Nutzfläche bieten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die renovierte Einliegerwohnung, die sich ideal für Angehörige, erwachsene Kinder, Gäste oder auch als separate Wohneinheit eignet.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
befeuern	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Wintergarten	Ja



Die vorhandene Heizungsanlage besteht aus einem Kessel aus dem Jahr 1988, einem Brenner von 2002 sowie Öltanks aus 2009. Drei Stellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung und runden das Gesamtangebot ab.

Diese Immobilie eignet sich besonders für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte, Eigennutzer mit Platzbedarf oder Interessenten, die ein Objekt mit viel Raum und Entwicklungsspielraum suchen. Wer bereit ist, in Modernisierung zu investieren, erhält hier eine seltene Gelegenheit mit Substanz und Perspektive.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie vor Ort das außergewöhnliche Potenzial dieses Hauses.



## Lage

### Allgemein

Heusweiler-Eilweiler ist ein ruhiger und naturnah geprägter Ortsteil der Gemeinde Heusweiler im Saarland und gehört zur Metropolregion Saar-Lor-Lux. Der Ortsteil zeichnet sich durch ein gewachsenes Wohnumfeld, viel Grün und eine angenehme, dörfliche Atmosphäre aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Heusweiler sowie zu den umliegenden Städten. Eilweiler bietet damit ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

### Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die nahegelegene Autobahn A8 sowie die A1 sind Saarbrücken, Saarlouis und Neunkirchen bequem erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr verbindet Eilweiler zuverlässig mit dem Ortskern von Heusweiler und den umliegenden Gemeinden. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Banken sowie gastronomische Angebote befinden sich im nahegelegenen Heusweiler und sorgen für eine komfortable Versorgung im Alltag.



Weiterführende Schulen wie Gemeinschaftsschulen und Gymnasien sind in Heusweiler, Saarbrücken und Lebach gut erreichbar. Die Region ist geprägt von mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistern und profitiert von der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren des Saarlandes.

#### Sport und Freizeit

Die naturnahe Umgebung von Heusweiler-Eilweiler bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Spazier- und Wanderwege, Radstrecken sowie zahlreiche Sportvereine in Heusweiler und den umliegenden Orten laden zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Ergänzt wird das Angebot durch Sportanlagen, Vereine und regelmäßige Veranstaltungen in der Gemeinde, die das soziale Miteinander fördern.

#### Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung ist gut sichergestellt: Haus- und Fachärzte sowie Apotheken befinden sich in Heusweiler und den angrenzenden Ortsteilen. Krankenhäuser und Spezialkliniken in Saarbrücken und Saarlouis sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und gewährleisten eine umfassende medizinische Betreuung.



## 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: Größtenteils aus dem Baujahr, tlw. neue Leitungen und Unterverteilung der Einliegerwohnung von 2018

Heizung: ca. 1998 (Kessel), 2009 (Öltanks), 2002 (Brenner)

Fenster: 2004 & 2006 (ca. die Hälfte der Kunststofffenster), die andere Hälfte der Fenster aus den 90ern & tlw. einfach verglaste Holzfenster aus dem Baujahr

Bäder: EG links: 80er (WC), 2003 (Badezimmer), EG ELW: 2018, OG: Baujahr, DG: Baujahr

Dach: Eternit Eindeckung aus dem Baujahr

Wasserleitungen: Größtenteils aus dem Baujahr

Sonstiges: ELW 2018 neuer Boden, neue Küche etc., 2018 umfangreich renoviert.



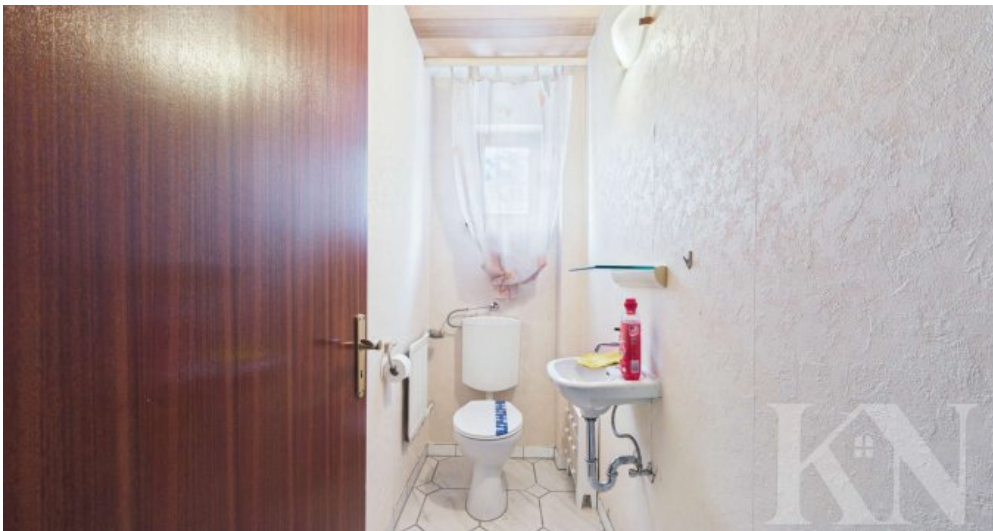
## Sonstiges



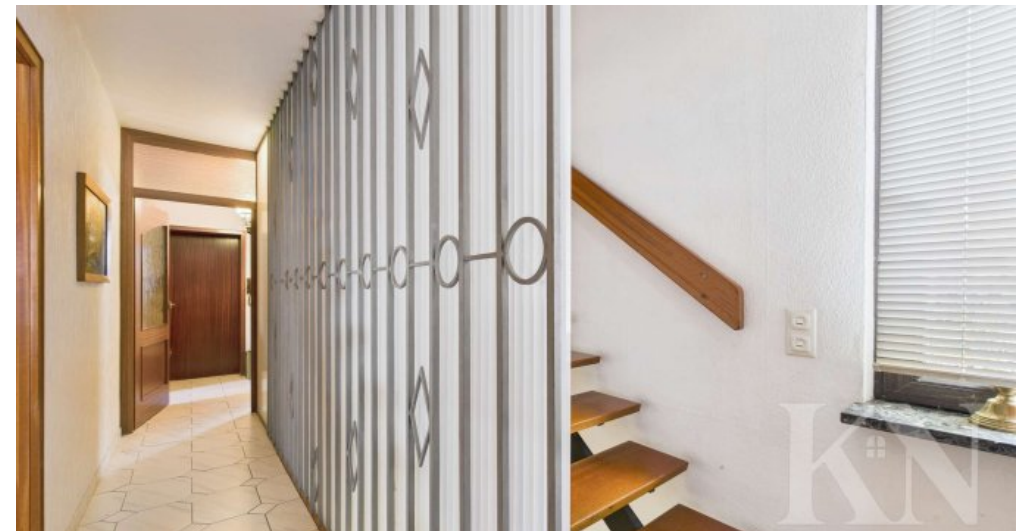
EG Wohn- / Esszimmer



EG Badezimmer



EG WC



OG Flur



OG Wohn- und Esszimmer



OG Wohn- und Esszimmer



OG Wohn- und Esszimmer



OG Wohn- und Esszimmer



OG Wohn- und Esszimmer



OG Wohn- und Esszimmer



OG Küche



OG Küche



OG Wintergarten



OG Wintergarten



OG Badezimmer



OG Badezimmer



OG Zimmer



OG Zimmer



OG Schlafzimmer



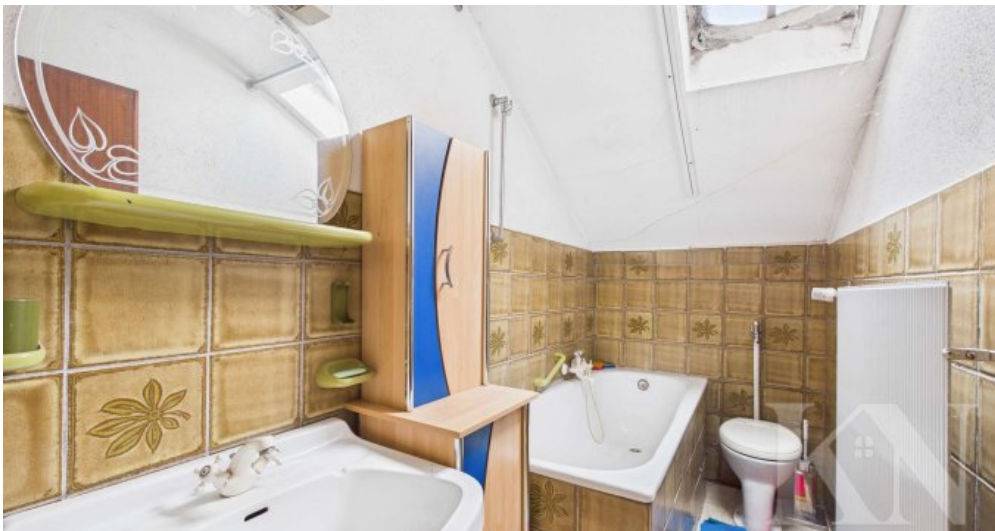
DG Büro



DG Büro



DG Zimmer



DG Badezimmer



ELW Wohn- / Esszimmer



ELW Wohn- / Esszimmer



ELW Küche



ELW Schlafzimmer



ELW Bad



Garten



Garten

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

068069140780

E-Mail

[victor.ellert@kessel-naumann.de](mailto:victor.ellert@kessel-naumann.de)

Webseite

<https://kessel-naumann.de>