

Großzügige Doppelhaushälfte mit ca. 311 m² Wohnfläche und vielseitigem Entwicklungspotenzial

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	185.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Hohes Mietsteigerungspotenzial durch Sanierung und mögliche Aufteilung in mehrere Einheiten
- Mehrere Außenstellplätze sowie Garage vorhanden
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.920 m²
- Viel Platz für Großfamilien oder Mehrgenerationen-Wohnen
- Solide Bausubstanz als ideale Grundlage für Modernisierung

Suchen Sie eine Immobilie mit viel Platz, Entwicklungspotenzial und der Möglichkeit, Ihre eigenen Wohn- oder Investitionsideen umzusetzen? Ein Objekt, das sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger spannende Perspektiven bietet?

Diese Doppelhaushälfte eines Einfamilienhauses aus dem Baujahr 1932 befindet sich in Heusweiler im Gemeindeteil Holz und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 311,43 m² ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot. Das Haus steht auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.920 m² und überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Wichtig zu beachten: Die Immobilie ist renovierungs- bzw.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	311,43 m ²
Grundstücksfläche	1.920 m ²
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	8
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1932
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2000



Gerade für Investoren eröffnet sich hier die Möglichkeit, durch Modernisierung und mögliche Aufteilung in mehrere Wohneinheiten ein attraktives Renditeobjekt zu schaffen.

Mit insgesamt 12 Zimmern, darunter 8 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, eignet sich das Haus ideal für Großfamilien, Mehrgenerationen-Wohnen oder alternative Nutzungskonzepte. Ein kleiner Balkon zur Gartenseite sowie ein Wintergarten (ca. 9,68 m²) bieten zusätzlichen Wohnkomfort und erweitern den Wohnbereich.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich / Diele
- Wohn- und Essbereiche
- Küche
- 3 weitere Zimmer

Obergeschoss:

- Mehrere Schlafzimmer
- Badezimmer

Dachgeschoss:

- Zusätzliche Zimmer – ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer

Kellergeschoss:

- Weitere Nutzfläche durch vollständige Unterkellerung
- Lager-, Hobby- oder Technikräume

Die Immobilie verfügt über mehrere Außenstellplätze sowie eine Garage im Gartenbereich mit langer Einfahrt. Das großzügige Grundstück bietet zusätzlich viel Raum für Garten, Freizeit oder weitere

Gestaltungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
befuehrung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie vor Ort.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	01.04.2036
Endenergiebedarf	363.4
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	02.04.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



Lage

Allgemein:

Der Ortsteil Holz gehört zur Gemeinde Heusweiler im Regionalverband Saarbrücken und ist Teil der Metropolregion Saar-Lor-Lux. Holz verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit der Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken. Geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur, gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün bietet der Ortsteil ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit macht Holz besonders attraktiv für Familien, Pendler und Ruhesuchende.

Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die nahegelegene Autobahn A8 sind Städte wie Saarbrücken, Saarlouis und Neunkirchen schnell erreichbar. Ergänzend besteht Anschluss an die Autobahn A620. Busverbindungen sorgen für eine Anbindung an die umliegenden Gemeinden sowie an den öffentlichen Nahverkehr Richtung Saarbrücken. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés befinden sich in Heusweiler sowie in den angrenzenden Ortsteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar.



Weiterführende Schulen wie Gemeinschaftsschulen, Gymnasien und berufliche Schulen befinden sich vor allem in Saarbrücken und den umliegenden Städten. Die Region ist geprägt von mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistern und profitiert von der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren im Saarland.

Sport und Freizeit:

Die Umgebung von Holz bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Wälder, Rad- und Wanderwege sowie Naherholungsgebiete laden zu Aktivitäten im Freien ein. Sportvereine, Fußballplätze und weitere Freizeitangebote in Heusweiler sorgen für ein aktives Gemeinschaftsleben. Regelmäßige Veranstaltungen und Vereinsaktivitäten tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei.

Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung ist gut gewährleistet: In Heusweiler gibt es mehrere Haus- und Fachärzte sowie Apotheken. Krankenhäuser und spezialisierte Einrichtungen befinden sich in Saarbrücken und Saarlouis und sind schnell erreichbar.



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: 1970-1980 Jahre, Leitungen in den Wänden als auch die Sicherungen

Heizung: ca. 2000 Öl-Heizung Rapido, Leitungen in den Wänden laut Bauschein von 1972, Warmwasser über die Heizung, Durchlauferhitzer in der Küche. 8.000 Liter Tanks. Gas-Anschluss liegt bereits im Haus

Fenster: Ca. 1980er Jahre, Frontseite: 2-fach verglaste Alu-Kunststofffenster. Frontseite überall nachgerüstete elektrische Rollläden. Rückseite: 1-fach Holzfenster, manuelle Rollläden

Bad: Bad im 1.OG: gefliest in den 80er Jahre, zweites Bad mit Dusche im 1.OG, Sanierungsbedürftige Bäder im Keller

Dach: Ca. Anfang 80er Jahre geschätzt. Gebälk vermutlich aus Baujahr, Lattung Anfang 80er Jahre, Dämmung vermutlich ja, aber unklar

Wasserleitungen: Im Zuge der Renovierung der Bäder

Sonstiges (Malerarbeiten/ Innenausbau): Je nach Bedarf renoviert.



Sonstiges



EG Wohn- / Esszimmer



EG Zimmer 3



EG Zimmer 3



EG Zimmer 2



EG Zimmer 3



EG Zimmer 3



EG Zimmer 1



EG Zimmer 1



EG Zimmer 2



Wintergarten



1. OG Bad 1



1. OG Bad 2



1. OG Zimmer 1



1. OG Zimmer 1



1. OG Zimmer 2



1. OG Zimmer 3



1. OG Zimmer 4



1. OG Zimmer 5



1. OG Zimmer 6



DG Büro



Garage



Rückansicht / Garten



Rückansicht



Garten

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

marvin.mohr@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>