Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

DIREKT BEZIEHBAR - Freist. 2-Fam. Haus mit großem Garten in 66509 Rieschweiler-Mühlbach

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Innencourtage	3,57 %
Kaufpreis	319.000 €
Freiplätze	3



Objektbeschreibung

In ruhiger und begehrter Wohnlage von 66509 Rieschweiler-Mühlbach befindet sich dieses gepflegte, freistehende Zweifamilienhaus mit zwei vollständig abgeschlossenen Wohnungen auf einem großzügigen 959 m² großen Grundstück. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie die attraktive Süd-West-Ausrichtung des Gartens, die für sonnige und lichtdurchflutete Wohnverhältnisse sorgt.
Die Gesamtwohnfläche von ca. 232 m² verteilt sich auf zwei eigenständige Wohneinheiten. Die Erdgeschosswohnung mit ca. 118,9 m² Wohnfläche ist als komfortable 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung gestaltet und verfügt zusätzlich über einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Eine verbaute Einbauküche ist bereits vorhanden. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den schön angelegten Garten. Ein Kaminanschluss sorgt hier für ein besonders behagliches Wohnambiente.
Die Obergeschosswohnung bietet ca.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	232,10 m²
Nutzfläche	12 m²
Grundstücksfläche	959 m²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1984
Zustand des Objektes	Modernisiert
Letzte Modernisierungen	2014
Verfügbar ab	nach Absprache



Auch hier stehen eine Einbauküche sowie ein separater Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie: Ein Balkon ist von einem Schlafzimmer aus zugänglich, der zweite über das helle Wohn- und Esszimmer. Beide bieten einen angenehmen Ausblick und viel Sonne.
Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1984 in Holzständerbauweise als damaliges Niedrigenergiehaus mit Satteldach errichtet. Im Jahr 2006 wurde die Immobilie durch einen Anbau in Massivbauweise mit Flachdach sinnvoll erweitert und modern ergänzt.
Rechts neben dem Haus, in unmittelbarer Nähe zum Hauseingang und Treppenhaus, befindet sich ein Carport, der mit einem Abstellraum bzw. einer Werkstatt verbunden ist. Im Treppenhaus führt eine Holztreppe ins Obergeschoss. Links neben dem Gebäude stehen zwei weitere PKW-Stellplätze zur Verfügung. Über ein Gartentor gelangt man in den hinteren Gartenbereich, der viel Platz für Erholung und Freizeit bietet. Dort befinden sich zwei Gartenhäuser, darunter ein Brennholzlager für den Kamin der Erdgeschosswohnung sowie ein separates Gartenhaus für Gartengeräte.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Carport, Freiplatz
Dachform	Flachdach
Gäste-WC	Ja



Dieses Zweifamilienhaus bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, solider Bauweise, sonnigem Grundstück und hervorragender Wohnlage. Ob zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung, als Mehrgenerationenhaus oder als langfristige Kapitalanlage, diese Immobilie eröffnet zahlreiche attraktive Nutzungsmöglichkeiten.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	11.12.2035
Energieverbrauchskennwert	85kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	12.12.2025
Energieeffizenzklasse	C
Primärenergieträger	Gas



Lage

Versorgung / Einkauf:
- Gute Grundversorgung im Ort
- weitere Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Zweibrücken
Lebensmittelmärkte:
- Supermärkte und Discounter in Rieschweiler-Mühlbach sowie in Zweibrücken schnell erreichbar
Ärzte / Gesundheit:
- Allgemeinärzte und Apotheken im Ort und in Zweibrücken
- Krankenhaus in kurzer Fahrzeit
Bildung:
- Kindergarten und Grundschule im Ort
- weiterführende Schulen in Zweibrücken
Banken:
- Bankfilialen und Geldautomaten im Ort und im benachbarten Zweibrücken
Verkehr / ÖPNV:
- Gute Anbindung an die B10 sowie kurze Wege zur A8
- Bus- und Bahnanschlüsse im Ort bzw. in Zweibrücken
Freizeit / Erholung:
- Ruhige Wohnlage mit Nähe zur Natur, zahlreiche Rad- und Wanderwege
- Sport- und Vereinsangebote vor Ort.
Entfernungen zu Städten:
Zweibrücken ca. 8 km

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Pirmasens ca.



25 km
Saarbrücken ca. 45 km.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Ausstattung

- Urhaus in Holzständerbauweise (Niedrigenergiehaus) mit Satteldach in Betonziegeldeckung (Decke und Schrägen gedämmt) Bj. 1984
- Anbau in Massivbauweise mit Flachdach Bj. 2006
- ISO Kunstofffenster im Altbestand Bj. ca. 2013
- ISO Kunstofffenster im Anbau Bj. ca. 2006
- Haustür Bj. ca. 2015
- Zentralheizung Gas Brennwert Fa. Wolf Bj. 2014
- Stromdurcherhitzer für Warmwasser (EG Bj. 2011 & OG Bj. 2023)
- Elektrik im EG Bj. 1984-1986
- Elektrik im OG Bj. 2006
- Badezimmer im EG mit Wanne/Dusche/Fenster Bj. ca. 2011
- Badezimmer im OG mit Eckbadewanne/Dusche/Fenster Bj. ca. 2008
- 2 Balkone im OG / Balkon im Anbau Bj. ca. 2008
- Kaminofen im EG Bj. ca. 2024 (Neupreis ca. 5000 €)
- Bodenbeläge: Laminat/Fliesen
- Gegensprechanlage
- Holztreppe ins OG
- 2 Gartenhäuser/Hochbeet
- Abstellraum
- Carport / 2 weitere PKW Stellplätze.



Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Immobilia GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.



Immobilia GmbH
Ihr Ansprechpartner : Immobilia GmbH , 66482 Zweibrücken , Poststraße 19 , Immobilienberater, Tel. Nr. 06332 - 903460 , Email : immobilia@immo-gessner.de
Unsere Objekte befindet sich im freien Verkauf. Wir sind auch für den Eigentümer tätig.
Die Objektdaten wurden uns vom Eigentümer genannt und sind ohne Gewähr.
Die Fälligkeit der Provision entsteht mit dem Abschluss des Kauf bzw. Mietvertrages .
Es gelten die Provisionen wie im Exposé angezeigt.
Die in den Exposé und Beschreibungen u. a. enthaltenen Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Zu eigenen Nachforschungen ist die Fa. Immobilia GmbH nicht verpflichtet. Sie übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, es sei denn, die Unrichtigkeit beruht auf grobem Verschulden der Fa. Immobilia GmbH.
Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich..



Seitenansicht mit Balkon



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG



Gas-Brennwertheizung



Treppe in Wohnung OG



Flur OG



Badezimmer OG



Balkon seitlich OG



Schlafzimmer mit Balkonausgang OG



Küche OG



Essbereich mit Balkonausgang OG



Wohnzimmer OG



Balkon OG



Blick in den Garten vom Balkon



Gebäude Rückseite von Balkon

Ansprechpartner

Immobilia GmbH

Poststraße 19
66482 Zweibrücken

Zentrale +49 6332 903460

Anbieter

Immobilia GmbH IVD
Poststraße 19
66482 Zweibrücken

Zentrale	06332/903460
Webseite	https://www.facebook.com/ImmobiliaZW/