

## Freistehendes saniertes Familienparadies, mit Bauplatz in toller Lage von Riegelsberg

### Preise & Kosten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Käufercourtage | 3,57% inkl. MwSt. |
| Kaufpreis      | 590.000 €         |
| Carports       | 1                 |
| Freiplätze     | 4                 |



### Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen von Riegelsberg, wo dieses "Familienparadies" auf seine neuen Bewohner wartet.

Von der Straße zurückgesetzt erreicht man das Haus über die eigene private Zufahrt im rechten Grundstücksbereich.

Auf der linken Seite gibt es, nach Rücksprache mit der örtlichen Baubehörde, die Option, hier im Rahmen eines festzulegenden Baufeldes diesen Grundstücksbereich neu zu bebauen.

Aber auch bereits in der bestehenden Form bietet diese Immobilie in Kombination mit dem üppigen, fast 5.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück in dieser privilegierten Lage und Aufteilung alle Möglichkeiten, um sich mit der Familie verteilt auf rund 212 m<sup>2</sup> sanierter Wohnfläche auszubreiten und zu entfalten.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich der offene Wohn- Ess- und Kochbereich mit einer modernen Einbauküche.

Zur Erweiterung des Wohnraums befindet sich, mit toller Fernsicht als i-Tüpfelchen, die große, rund 44 m<sup>2</sup>, überdachte Terrasse anschließend an den Wohnraum.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Wohnfläche           | 212 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche           | 133 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche    | 4.993 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer        | 6                    |
| Anzahl Schlafzimmer  | 5                    |
| Anzahl Badezimmer    | 2                    |
| Anzahl separate WCs  | 1                    |
| Stellplätze          | 5                    |
| Anzahl Terrassen     | 1                    |
| Baujahr              | 1965                 |
| Zustand des Objektes | Teil-/Vollsanziert   |
| Verfügbar ab         | August 2026          |



Das Dachgeschoss ist trotz seiner Schrägen gut nutzbar und ist aktuell in ein weiteres Kinderzimmer, ein weiteres Bad und einen großen Home-Office-Raum aufgeteilt. Das Gebäude ist zudem unterkellert und bietet entsprechend neben den Technikräumen viel (trockene) ausgebaute Fläche, die als Lager- oder Hobbyräume dienen können. Anschließend an die genannte Einfahrt befindet sich ein Carport auf dem Gelände, verbunden mit weiteren Stellplatzmöglichkeiten im hochwertig gepflasterten Außenbereich. Beim Grundstück fehlen einem fast die Worte, weil diese Kombination aus Wiesenfläche und einem eigenen kleinen Waldanteil am Ende des Grundstücks wirklich absolut besonders ist. Bitte übermitteln Sie uns bei einer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten inkl. Adresse und Telefonnummer. Ohne Zustandekommen eines Kaufvertrages werden Ihre Daten weder dauerhaft gespeichert, noch an Dritte weitergegeben.

## Ausstattung

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| heizungsart     | Zentralheizung |
| befuerung       | Gas            |
| Kabel / Sat- TV | Ja             |
| Unterkellert    | Ja             |



## Lage

Ursprünglich wurde eine Anhöhe westlich der Straße von Saarbrücken nach Trier als "Riegelsberg" bezeichnet. Dort steht heute der "Hindenburgturm". Die Gemeinde Riegelsberg gehört heute durch ihre günstige Lage nördlich von Saarbrücken zu den bevorzugten Wohnlagen im Speckgürtel der Landeshauptstadt. Die Immobilie selbst liegt im Herzen der Gemeinde Riegelsberg und ist nur wenige Gehminuten zu den wichtigsten Einrichtungen wie Supermärkten (ca. 250m), Wochenmarkt (ca. 250m), Ärzte und Apotheke (ca. 250m), Kindergarten (ca. 450m), Grund- und Gemeinschaftsschule (ca. 400m) entfernt. Viele Vereine sowie das Freibad Riegelsberg sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Als naturverbundener Mensch kann man es sich in dem wunderbaren Garten gemütlich machen oder eine Wanderung in dem nahen Waldgebiet starten. Nicht zuletzt durch die verkehrstechnische Anbindung an das Autobahnnetz (A1) oder den Saarbahnanschluss oder durch die intakte Infrastruktur im Ort selbst, findet man hier eine hohe Wohn- und Lebensqualität vor.



## Ausstattung

Freistehendes Anwesen mit EG, DG und Vollunterkellerung  
Kellergeschoss massiv mit Betondecke  
Erdgeschoss in Holzständerbauweise aufgesetzt  
Mit baubiologischer Begleitung saniert nach KFW-Standard in 2013  
Traumhaftes Grundstück mit Waldanteil und freiem Baufeld  
2 Regenwasserzisternen mit jeweils 4.000L Fassungsvermögen  
Zufahrt zum zurückgesetzten Gebäude  
Carport mit mindestens vier Freiplätzen neben dem Gebäude  
Wiese mit Obstbäumen und Beerensträuchern  
Zentrale Lage in ruhiger Seitenstraße  
Schöne Fernansicht von der Terrasse im EG  
Alle Gewerke inkl. Dach, Heizung und Dämmung saniert in 2012/2013  
Kellerwände in 2021 neu abgedichtet und Drainage verlegt  
Moderne Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten  
Alle Räume mit EDV-Anschlüssen  
Sofort nutzbar und einzugsbereit ohne Renovierungsstau  
Aufteilung der Gesamtflächen:  
EG mit ca. 139 m<sup>2</sup>  
Terrasse EG mit 52 m<sup>2</sup> (zu 50% in der Gesamtwohnfl. berücksichtigt)  
DG mit ca. 47 m<sup>2</sup> (mit Baugenehmigung des Ausbaus)  
Keller mit ca.





993 m².



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
  - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
  - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
  - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





Schlafzimmer 1 EG



Schlafzimmer 2 EG



Schlafzimmer 3 EG



Wohnzimmer EG



Ansicht Wohnzimmer EG



Ansicht Esszimmer EG



Esszimmer EG



Ansicht Küche EG



Küche EG



Bad EG



Treppe zum DG



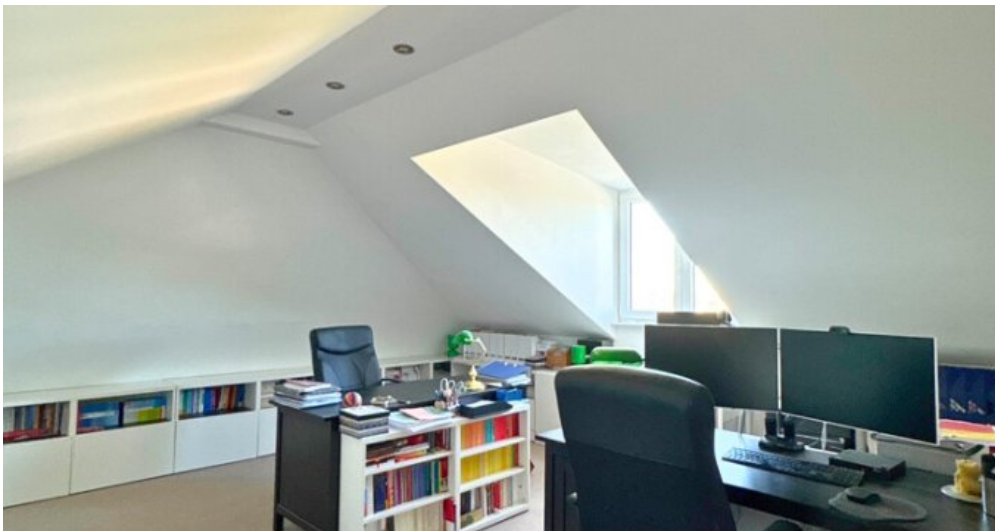
Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG.



Büro DG



Büro DG



Ansicht Büro DG



Bad DG



Dusche DG



Überdachte Terrasse



Terrasse mit Fernsicht



Blick in den Garten



Baumhaus



Baumhaus Innen



Schaukel





Grundriss UG



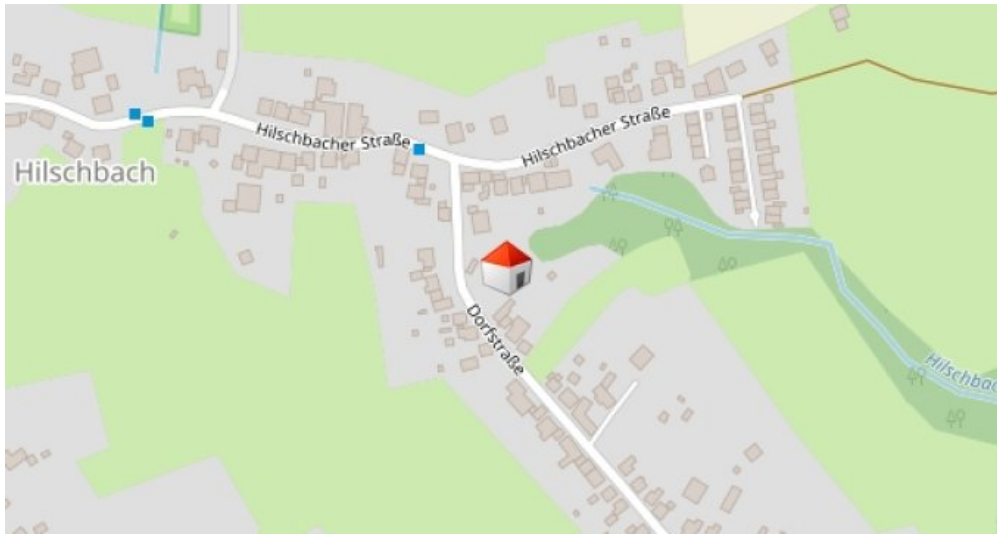
Gebäudeansicht



Luftbild



Aussicht



Riegelsberg saniertes EFH

## Adresse

Dorfstraße 9  
66292 Riegelsberg

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681 - 855 486  
[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)  
<https://www.eichenlaub-dumont.de>