Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Großzügige Doppelhaushälfte mit ca. 166 m² Wohnfläche und vielseitigem Nutzungspotenzial

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% 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 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	129.000 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
* Ruhige Nebenstraße – stabiles Wohnumfeld
* Grundstück mit ca. 539 m² und Garten
* Gute, funktionale Raumaufteilung
* Viele Zimmer – flexibel nutzbar
* Heller Wohnbereich mit gemütlichem Charakter (u. a. Holzofen)
* Solarthermie-Anlage (Installation 2016) zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung

Sie suchen eine Immobilie, die bereits Einnahmen generiert und Ihnen gleichzeitig die Option zur späteren Eigennutzung offenhält?
Diese Doppelhaushälfte eines Einfamilienhauses aus dem Baujahr 1953 befindet sich in Lebach-Landsweiler und bietet mit ca. 165,88 m² Wohnfläche sowie einem Grundstück von ca. 539 m² ein attraktives Gesamtpaket für Kapitalanleger.
Das Objekt ist aktuell vermietet und stellt somit eine solide Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen dar. Gleichzeitig bietet die Immobilie durch ihre Größe und Aufteilung die Möglichkeit, sie perspektivisch auch selbst zu nutzen – ideal für Käufer, die heute investieren und sich langfristig Optionen offenhalten möchten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	165,88 m²
Grundstücksfläche	539 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Baujahr	1953
Letzte Modernisierungen	2016



Dies schafft eine gute Grundlage für eine nachhaltige Nutzung und reduziert potenzielle Investitionen in der näheren Zukunft. Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen wurde im Jahr 2016 zudem eine Solarthermie-Anlage installiert, die zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung beiträgt.
Mit insgesamt 6 Zimmern bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Je nach Bedarf lassen sich bis zu 6 Schlafzimmer realisieren oder einzelne Räume flexibel als Büro, Kinderzimmer oder Ankleide nutzen. Diese Flexibilität macht das Haus besonders attraktiv für unterschiedliche Lebenssituationen und Bedürfnisse.
Aufteilung der Wohnfläche:
Erdgeschoss (KG)
* Eingangsbereich / Diele
* Badezimmer
* Abstellraum
* Allzweckraum
* Weitere Nebenräume/Kellerräume
1. Obergeschoss
* Großzügiges Wohnzimmer
* Küche mit Zugang nach draußen
* Gästezimmer
* Flur
2. Obergeschoss
* Schlafzimmer
* Weitere Zimmer (Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer)
* Badezimmer

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

* Flur
Der Garten bietet zusätzlichen Mehrwert – sowohl für Mieter als auch für eine spätere Eigennutzung.

Ausstattung

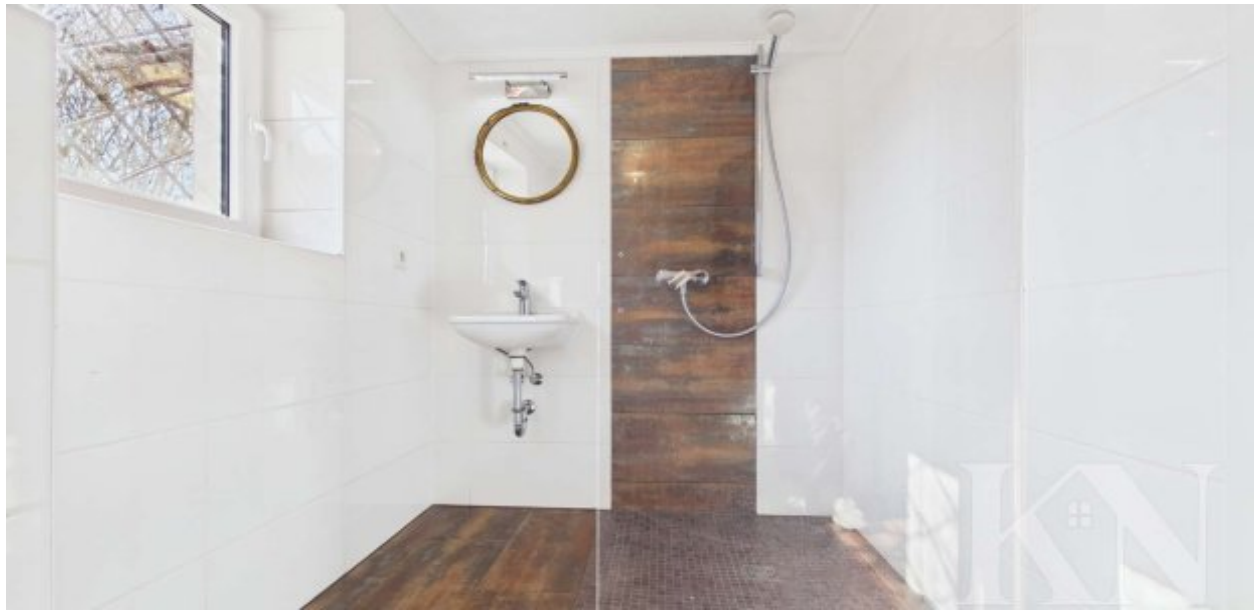
Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
befeuerung	Pellets
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



Gleichzeitig ist sie perfekt für Käufer, die sich langfristig eine spätere Eigennutzung sichern möchten. Jetzt investieren und sich gleichzeitig alle Optionen für die Zukunft offenhalten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	09.04.2036
Endenergiebedarf	333
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	10.04.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Holzpellets



Lage

Allgemein:
Der Ortsteil Landsweiler gehört zur Stadt Lebach im Landkreis Saarlouis und ist Teil der Metropolregion Saar-Lor-Lux. Landsweiler überzeugt durch eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit dörflichem Charakter und gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Städte. Gepflegte Wohngebiete, eine angenehme Nachbarschaft sowie die grüne Umgebung machen den Ortsteil besonders attraktiv für Familien, Pendler und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.
Infrastruktur:
Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die nahegelegene Autobahn A8 sind Städte wie Saarlouis, Saarbrücken und Neunkirchen schnell erreichbar. Ergänzend sorgen Busverbindungen sowie die S-Bahn-Anbindung ab Lebach für eine komfortable Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs – insbesondere in Richtung Saarbrücken. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken sowie Restaurants und Cafés befinden sich im nahegelegenen Lebach und den umliegenden Ortsteilen und gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag.



Weiterführende Schulen wie Gemeinschaftsschulen, Gymnasien und berufliche Schulen sind in Lebach sowie in den umliegenden Städten angesiedelt. Die Region ist geprägt von mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistern und profitiert von der guten Anbindung an die wirtschaftlichen Zentren des Saarlandes.
Sport und Freizeit:
Die Umgebung von Landsweiler bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Wälder sowie Naherholungsgebiete laden zu Aktivitäten im Freien ein. Sportvereine, Fußballplätze und weitere Freizeitangebote in Lebach sorgen für ein aktives Gemeinschaftsleben. Regelmäßige Veranstaltungen und Feste tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.
Medizinische Versorgung:
Die medizinische Versorgung ist gut gewährleistet: In Lebach gibt es mehrere Haus- und Fachärzte sowie Apotheken. Darüber hinaus sind Krankenhäuser und spezialisierte Einrichtungen, beispielsweise in Saarlouis, Saarbrücken sowie das Krankenhaus in Brebach, in kurzer Zeit erreichbar und sichern eine umfassende medizinische Betreuung auch im erweiterten Umkreis.



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: Zählerkasten von 1976, Leitungen wurden neu gezogen, alle Ebenen von 2016, Sicherungen wurde im selben Zug erneuert. Neuer Stromzähler
Heizung: Windhager Heizung 2016 Pellets. Warmwasser über den Boiler. Heizungsstränge (Kunststoffleitungen) als auch die Heizkörper wurden in 2016 erneuert. Zusätzlich wurde 2016 eine Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung installiert.
Fenster: 2016, 2-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
Bad: Bad Keller: 2016, vollständig inkl. Leitungen saniert. OG: 2016, innenliegend mit Lüftung
Dach: Dach mit Folie isoliert, Dachboden gedämmt, Anbau wurde das Dach saniert. Hauptdach Baujahr unklar
Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen Warmwasser, Kaltwasserleitungen, Abwasser alle saniert 2016
Sonstiges: Türen: 2016, Wände, Decken: 2016, Fußböden abgeschliffen, geölt.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Sonstiges

.



Küche 1.OG



Küche 1.OG



Gästezimmer 1.OG



Badezimmer DG



Zimmer 2 DG



Zimmer 2 DG



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG



Garten



Rückansicht



Rückansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale	068069140780
E-Mail	johanna.naumann@kessel-naumann.de
Webseite	https://kessel-naumann.de