Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Charaktervolle 4ZKB Wohnung für Kreative & Freigeister - Saarbrücken am Waldrand

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	94.000 €
Hausgeld	90 €
Freiplätze	1



Objektbeschreibung

Wer die Nähe zur Stadt sucht, aber nicht in eintönigen Wohnanlagen leben möchte, findet hier sein Zuhause. Die Wohnung bietet Freiraum, Charakter und ein kostengünstiges Wohnen ohne hohe Nebenkosten.
In besonders ruhiger Lage, direkt am Waldrand gelegen, erwartet Sie diese charmante Wohnung im Obergeschoss einer historischen Bergwerksvilla aus dem Jahr 1890.
Die außergewöhnliche Liegenschaft beherbergt nur drei Wohneinheiten – alle im Privateigentum und eigengenutzt. Denkmalgeschützt ist das Gebäude nicht, dennoch versprüht es mit seiner charaktervollen Bauweise, hohen Decken und stilvollen Details ein einzigartiges Flair.
Die ca. 114 m² große Obergeschosswohnung mit vier Zimmern überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und einen gelungenen Mix aus Altbaucharme und modernen Elementen – ideal für Individualisten, Naturliebhaber, Handwerker und alle, die preisbewusst wohnen und Teil einer kleinen Hausgemeinschaft werden möchten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	114 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Verfügbar ab	September 2025



Aufteilung & Ausstattung:
Die Wohnung überzeugt mit einem hellen, modernen Badezimmer mit Fenster, das 2019 vollständig saniert wurde. Ausgestattet mit bodentiefer Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Fußbodenheizung sowie einer stimmungsvollen Ambiente-Beleuchtung bietet es zeitgemäßen Komfort in stilvoller Atmosphäre.
Das Schlafzimmer verfügt über ein separates Ankleidezimmer – derzeit zwei getrennte Räume, die bei Bedarf problemlos wieder zusammengelegt werden können.
Die geräumige Wohnküche bietet viel Platz für einen Esstisch und weiteres Mobiliar; die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.
Das Wohnzimmer besticht durch besonderen Charakter: hohe Decken, ein rustikaler Dielenboden, große Fenster sowie ein moderner Pelletofen, der die gesamte Wohnung angenehm beheizt.
Der größte Raum der Wohnung liegt am Ende des Flurs und wird aktuell als Homeoffice genutzt. Dank direkter Verbindung zur Küche eignet er sich jedoch ebenso gut als Esszimmer oder vielseitiger Wohnbereich.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Laminat, Dielen
befeuerung	Pellets
Stellplatzart	Freiplatz
Abstellraum	Ja



Die aktuellen Miteigentümer freuen sich, wenn sich der zukünftige Eigentümer dieser Wohnung ebenfalls aktiv in die gemeinschaftliche Verwaltung einbringt und engagiert beteiligt - eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht.
Hausgeld:
Das Hausgeld beträgt derzeit 90 € monatlich. Darin enthalten sind die allgemeinen Kosten wie z.B. Gebäudeversicherung, Wasser- und Abwassergebühren sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Der aktuelle Stand der Rücklagen beläuft sich auf ca. 6.500 €.
Die Beheizung der Wohneinheit erfolgt über einen Pelletofen. Der Verbrauch lag in den letzten Jahren - abhängig vom individuellen Heizverhalten - bei etwa 2,5 bis 3 Tonnen Pellets pro Jahr.
Verfügbarkeit:
Die Wohnung ist bereits geräumt und ermöglicht einen schnellen und unkomplizierten Einzug.
Finanzierung:
Im Grundbuch ist eine Bergschadensverzichtserklärung eingetragen. Die Finanzierung kann daher von einigen Kreditinstituten eingeschränkt werden. Erfahrungsgemäß kommen insbesondere regionale bzw.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	23.04.2035
Endenergiebedarf	402.4
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	23.04.2025
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Holzpellets



Lage

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Waldrandlage im Ortsteil Camphausen der Gemeinde Quierschied im Regionalverband Saarbrücken. Das Gebiet ist geprägt durch weitläufige Grünflächen und Wälder, wodurch sich ein naturnahes und ausgesprochen ruhiges Wohnumfeld ergibt – ideal für Erholungssuchende, Naturfreunde und Menschen, die in unmittelbarer Nähe zum Grünen leben möchten.
Trotz der abgegrenzten Lage ist die Anbindung an die Infrastruktur hervorragend:
Die Autobahn A623 ist nur etwa 700 Meter entfernt, wodurch die Innenstadt von Saarbrücken sowie andere regionale Zentren zügig erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Universität des Saarlandes, die nur ca. 6 Kilometer entfernt liegt – ein attraktiver Standortvorteil für Mitarbeitende und Forschende.
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gegeben.



1,3 km
• Restaurant – ca. 1,3 km
• Großer Supermarkt – ca. 1,5 km
• Apotheke – ca. 1,5 km
• Bahnhof – ca. 1,9 km
• Grundschule – ca. 2,0 km
• Freibad – ca. 3,7 km
Verkehrsanbindung
• Nächste Bushaltestelle – ca. 130 m
• Autobahnanschluss A623 – ca. 700 m
Umliegende Städte und Einrichtungen
• Universität des Saarlandes (Dudweiler) – ca. 6 km
• St. Ingbert (Stadtzentrum) – ca. 9 km
• Saarbrücken (Stadtzentrum) – ca. 12 km
• Flughafen Saarbrücken – ca. 17 km
• Neunkirchen (Stadtzentrum) – ca. 15 km
• Homburg (Universitätsklinikum) – ca. 29 km.



Ausstattung

+ Gebäude:
Baujahr: ca. 1890
Dach: ca. 2005-2007 neu eingedeckt
Fenster: Kunststoff, 2fach-Verglasung (1992)
Heizung: Pelletheizung (2012)
Warmwasser: Durchlauferhitzer
Böden: Dielen und Laminat
+ Parken:
1 Außenstellplatz
+ Wohnung im Obergeschoss:
Zimmer: 4
Wohnfläche: ca. 114 m²
Grundriss: Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Homeoffice
Sanitär: Bad mit bodentiefer Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss und Fußbodenheizung
+ Modernisierungen:
- Wohnung:
Erneuerung des Badezimmers (ca. 2019)
Erneuerung der Wasserleitungen (ca. 2019)
teilweise Erneuerung der elektrischen Leitungen (ca. 2018)
-Gebäude:
Erneuerung des Putzes in den Fluren (ca. 2023)

Erneuerung der Fensterbänke in den Fluren (ca. 2018)
Erneuerung der elektrischen Leitungen (ca. 2018)
Erneuerung der Wassersteigleitungen (ca. 2018)
Installation einer SAT-Anlage (ca. 2016)
Erneuerung des Gehweges vor dem Hauses (ca. 2014)
Erneuerung der Dacheindeckung (ca.



1992).



Sonstiges

Bonitätsnachweis:
Auf Wunsch des Verkäufers erfolgen Besichtigungen ausschließlich mit Interessenten, die ihre Bonität nachgewiesen haben, beispielsweise durch ein Finanzierungszertifikat oder einen Eigenkapitalnachweis.
Käuferprovision:
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.
Haftungsausschluss:
Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, wurden diese vom Makler nicht eigenständig auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität überprüft.
Eine eigene Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die angegebenen Flächen sowie die dargestellten Grundrisse beruhen auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) dar.



Angaben zum Energieausweis, zu Heizungsanlagen sowie zur technischen Gebäudeausstattung beruhen auf den Angaben des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen und wurden vom Makler nicht technisch oder sachverständig überprüft.
Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen ausschließlich der Veranschaulichung und ersetzen keine persönliche Besichtigung. Das Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und begründet keine Beschaffenheitsvereinbarung.
Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie wieder. Soweit Modernisierungs-, Renovierungs- oder Umbauvarianten dargestellt werden, handelt es sich ausschließlich um unverbindliche Visualisierungen. Eine Prüfung der technischen, statischen oder baurechtlichen Umsetzbarkeit wurde durch den Makler nicht vorgenommen.



Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft.
Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen.
Dieses Exposé ersetzt nicht die eigenverantwortliche Prüfung der Immobilie und der für die Kaufentscheidung maßgeblichen Unterlagen. Bekannt gewordene unrichtige Angaben werden unverzüglich berichtigt. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten..



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer/Homeoffice



Badezimmer



Badezimmer



Schlaf-/Ankleidezimmer



Schlafzimmer



Ankleidezimmer



Küche



Küche



Pelletofen



Sitzecke im Grünen



Wertermittlung



Anfrage_Info

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de