Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Maisonettewohnung mit Hauscharakter in gefragter Wohnlage von Riegelsberg

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	179.000 €
Hausgeld	359 €
Freiplätze	1



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
- Gefragte Wohnlage von Riegelsberg
- Gute Infrastruktur mit Saarbahn-Anschluss
- Durchdachte Maisonette-Aufteilung mit ca. 82,12 m² Wohnfläche
- Eigener Garten mit zusätzlichem Freiraum
- Innenausbau umfangreich modernisiert (2020/2021)
- Gasheizung aus dem Jahr 2019

Objektbeschreibung:
Sind Sie auf der Suche nach einer Wohnung, die sich eher wie ein eigenes Haus anfühlt? Dann könnte diese Maisonettewohnung genau das Richtige für Sie sein.
Die im Jahr 1991 errichtete Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in einer gefragten Wohnlage von Riegelsberg. Auf ca. 82,12 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die Wohnen und Schlafen angenehm voneinander trennt und dadurch ein besonders wohnliches Ambiente schafft. Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Garten, der zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet und zum Entspannen, Spielen oder gemütlichen Beisammensein einlädt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	82,12 m²
Anzahl Zimmer	3
Stellplätze	1



Durch die offene Gestaltung entsteht ein modernes Raumgefühl mit vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten, wodurch der Wohnbereich ideal ins Freie erweitert wird. Das Badezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene und ergänzt den Wohnbereich ideal.
Über die innenliegende Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Ankleide sowie einen zusätzlichen Abstellraum, der praktischen Stauraum für den Alltag bietet.
Im Rahmen einer Modernisierung wurde der Innenausbau in den Jahren 2020/2021 erneuert und sorgt heute für ein zeitgemäßes Wohngefühl. Die Gasheizung wurde bereits 2019 ausgetauscht.
Ein eigener Außenstellplatz rundet das Angebot ab und bietet komfortables Parken direkt am Haus.
Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt:
Erdgeschoss:
- Eingangsbereich
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Badezimmer

Obergeschoss:
- Flur
- Schlafzimmer
- Weiteres Schlafzimmer
- Ankleide
- Abstellraum

Diese Maisonettewohnung eignet sich hervorragend für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle

Singles, die Wert auf eine moderne Raumaufteilung, ein wohnliches Ambiente, einen eigenen Garten und eine gute Lage legen.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja



Lage

Die Gemeinde Riegelsberg zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im Regionalverband Saarbrücken und verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar.
Besonders hervorzuheben ist der Saarbahn-Anschluss, der eine schnelle Verbindung in die Saarbrücker Innenstadt sowie in die umliegenden Gemeinden ermöglicht. Auch mehrere Buslinien ergänzen den öffentlichen Nahverkehr.
Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sind Saarbrücken, Völklingen sowie weitere Städte der Region in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig laden zahlreiche Spazier- und Radwege sowie umliegende Waldgebiete zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen ein.
Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Verkehrsanbindung und einer sehr guten Nahversorgung macht Riegelsberg sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einem dauerhaft gefragten Wohnstandort.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	09.11.2026
Energieverbrauchskennwert	95.8kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	08.11.2016
Energieeffizenzklasse	C
Primärenergieträger	Erdgas schwer



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: 1991, Küche 2020/2021
Heizung: Gas-Heizung 2019
Fenster: 1991 Holz doppelverglast, 1 Dachfenster ca. 2023
Bäder: 2020/2021 innenliegend, Dusche + WC
Dach: 1991
Wasserleitungen: 1991, in der Küche 2020/2021
Malerarbeiten/ Innenausbau: 2020/2021 mit Einzug inkl. neuem Bodenbelag & neuer Küche, neuer Klingelanlage und Haustür.



Sonstiges

.



Wohnzimmer



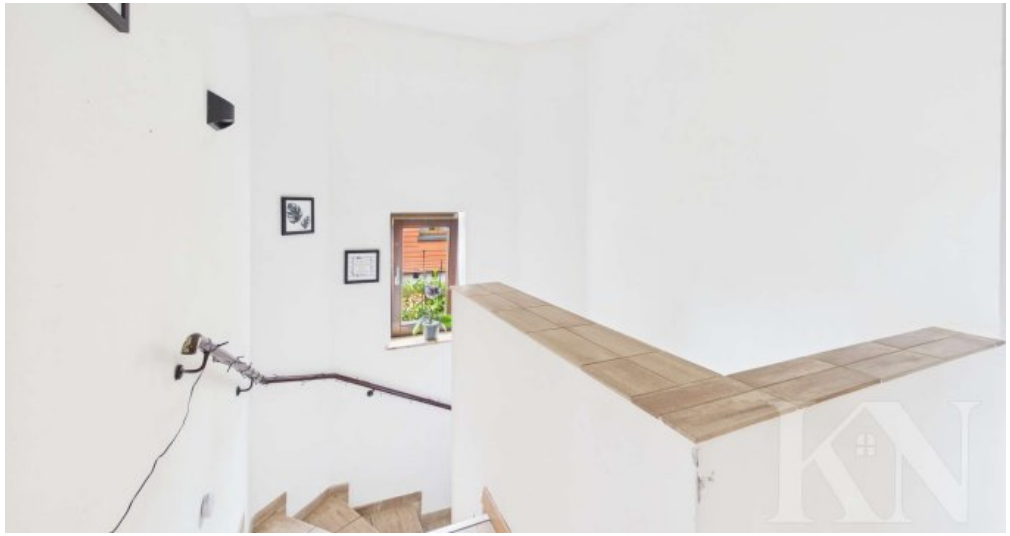
Wohnzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Treppe



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Schlafzimmer



Schlafzimmer



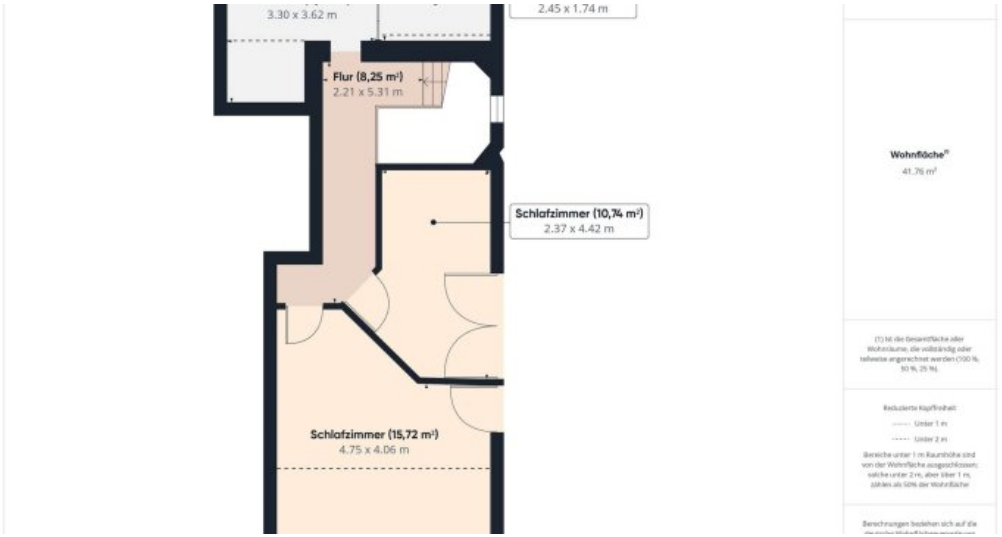
Außenansicht



Außenansicht



Erdgeschoss



Obergeschoss



Gesamtüberblick

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

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