Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Exklusive 4ZKB Dachgeschosswohnung mit Balkon, privatem Wellnessgarten, Sauna, Hot Tub, Garage

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	325.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Ein eigener Wellnessgarten mit Sauna, überdachtem Hot Tub und Gartenhaus, direkt vom Balkon aus erreichbar: Diese Dachgeschosswohnung im begehrten Wohngebiet Altseiterstal bietet viel Platz und einen privaten Rückzugsort im Grünen. Sie umfasst ca. 125 m² Wohnfläche und liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse mit nur sechs Häusern. Das 1997 errichtete Gebäude ist ein Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung.
Der nicht einsehbare Garten macht dieses Zuhause besonders. Eine freistehende Sauna, der überdachte Hot-Tub-Whirlpool und ein Gartenhaus zum Ausruhen bieten Erholung in privater Atmosphäre. Zwischen den Saunagängen im Ruhehaus entspannen oder den Abend auf der Gartenterrasse verbringen – dafür braucht es hier nur wenige Schritte von der eigenen Wohnung ins Freie.
Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die vollständig ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten fügt sich mit weißen Fronten und dunklen Arbeitsflächen harmonisch ein.

Angaben zur Immobilie

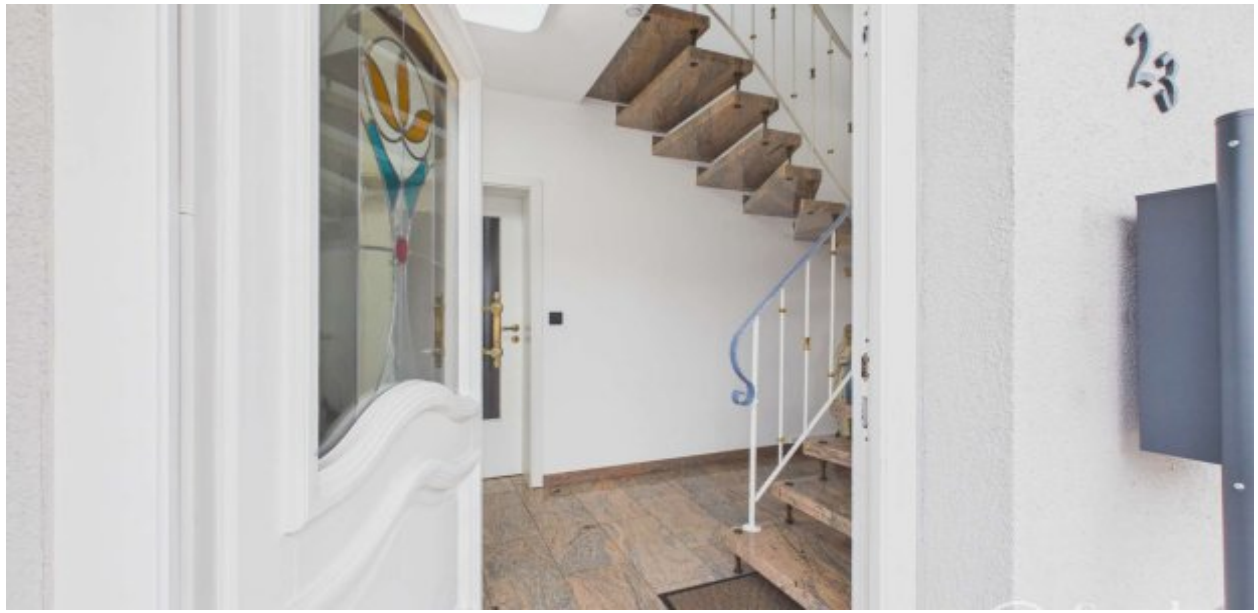
Wohnfläche	125 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	sofort



Der angrenzende Balkon eröffnet einen beeindruckenden Fernblick und führt direkt in den eigenen Garten. Drei Schlafzimmer bieten Platz für die Familie, Gäste oder ein Arbeitszimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer Eckbadewanne, einer separaten Walk-in-Dusche, zwei Waschtischen und einer Fußbodenheizung ausgestattet.
Ein Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung bietet Platz für Waschmaschine und Trockner sowie zusätzlichen Stauraum. Dort befindet sich auch der Warmwasserspeicher der eigenen Solarthermieanlage.
2020 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Bad und Einbauküche wurden erneuert, neue Fliesen und Bodenbeläge verlegt, Decken mit integrierten LED-Strahlern gestaltet und der Kaminofen eingebaut. Im selben Jahr entstand die Garten- und Wellnessanlage. Insgesamt wurden über 120.000 € in die Modernisierung der Wohnung und die Gestaltung des Außenbereichs investiert. Das 1997 errichtete Gebäude wurde in Massivbauweise mit Thermolit-Steinen und hochwertigen Materialien ausgeführt.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja



Eine Zisterne versorgt die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung der Ober- und Dachgeschosswohnung mit Regenwasser. Die Regenwassernutzung lässt sich für die Wohnung bei Bedarf zu- oder abschalten. Die Nebenkosten einschließlich Heizkosten lagen nach Angaben der Eigentümer bei einer Nutzung durch zwei Personen bei ca. 250 € monatlich. Hinzu kommt die Grundsteuer von rund 31 € monatlich.
Zur Wohnung gehören eine 2023 errichtete Garage, Außenstellplätze vor und neben der Garage sowie ein eigener Kellerraum mit WC. Ein gemeinschaftlicher Kellerwaschraum steht bei Bedarf ebenfalls zur Verfügung.
Die Photovoltaikanlage auf dem Dach mit einer Leistung von ca. 6,3 kWp kann optional gegen einen gesonderten Kaufpreis übernommen werden. Sie wird derzeit zur Einspeisung genutzt und erzielt nach Angaben der Eigentümer Einnahmen von ca. 2.800 € netto pro Jahr.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	16.11.2036
Energieverbrauchskennwert	65.26kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	16.11.2026
Energieeffizenzklasse	B
Primärenergieträger	Gas

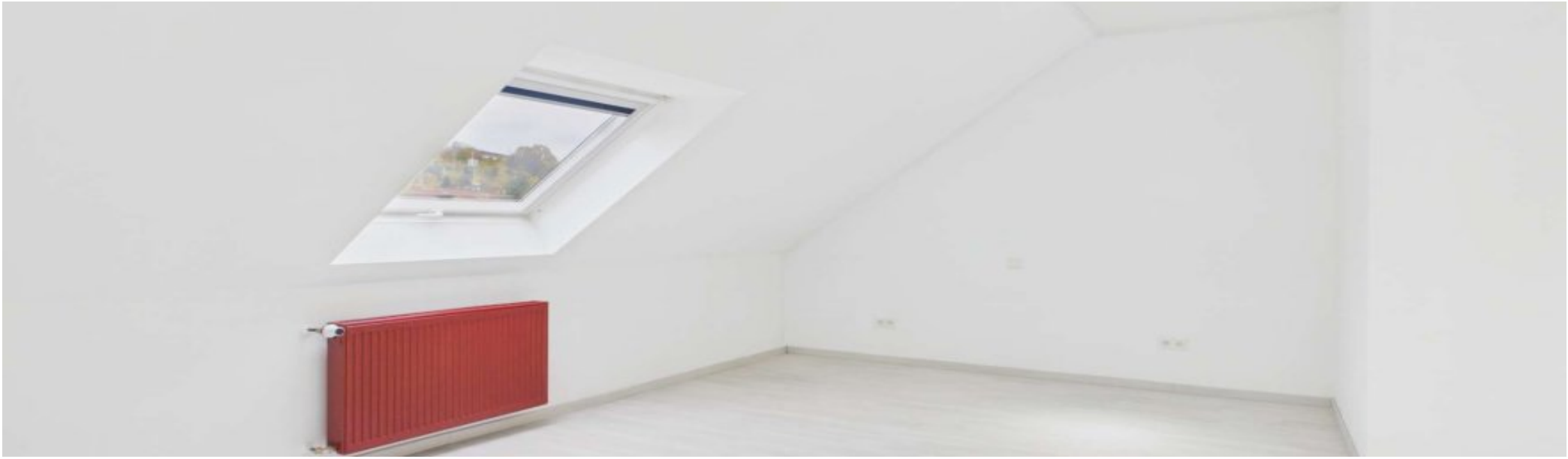


Lage

Im ruhigen und begehrten Wohngebiet Altseiterstal liegt die Wohnung am Ende einer kleinen Sackgasse mit nur sechs Häusern. Abseits der belebten Straßen lässt sich hier die Ruhe zu Hause genießen, während die Neunkircher Innenstadt gut erreichbar bleibt.
Das Saarpark-Center und die umliegenden Geschäfte bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Cafés, Restaurants und Dienstleistungen ergänzen das Angebot der Innenstadt, sodass sich alltägliche Besorgungen mit einem Stadtbummel oder einem gemeinsamen Essen verbinden lassen.
Für Familien stehen verschiedene Betreuungs- und Schulformen zur Verfügung. Dazu zählen das Kinderbetreuungszentrum und die Grundschule Steinwald sowie die Gymnasien am Steinwald und am Krebsberg. Schulbusverbindungen erschließen auch das Altseiterstal und die Haltestelle Rodenheimweg.
Das Kombibad „Die Lakai“ ergänzt die Freizeitmöglichkeiten vor Ort. Im benachbarten Spiesen-Elversberg bietet die URSAPHARM-Arena mit den Heimspielen des Bundesligisten SV Elversberg ein sportliches Highlight.



Über die A8 und die weiterführende A6 sind Saarbrücken, Homburg und weitere Ziele in der Region schnell erreichbar. Die ruhige Wohnadresse ist damit auch für Berufstätige attraktiv, die regelmäßig zwischen den Städten pendeln..



Ausstattung

- ca. 125 m² Wohnfläche mit offenem Wohn- und Essbereich und drei Schlafzimmern
- Balkon mit beeindruckendem Fernblick
- vollständig ausgestattete Einbauküche mit Markengeräten
- Bad mit Eckbadewanne, Walk-in-Dusche, zwei Waschtischen u. Fußbodenheizung
- moderner Kaminofen
- Decken mit integrierten LED-Strahlern
- eigener Abstell- und Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Garage von 2023, Außenstellplätze davor
- eigener Kellerraum mit WC
- privater, nicht einsehbarer Wellnessgarten mit direktem Zugang vom Balkon
- freistehende Sauna, überdachter Hot-Tub-Whirlpool und Gartenhaus als Ruhebereich.



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..



KI-Einrichtungsbeispiel



Kinderzimmer



KI-Einrichtungsbeispiel



KI-Einrichtungsbeispiel



Badezimmer



Badezimmer



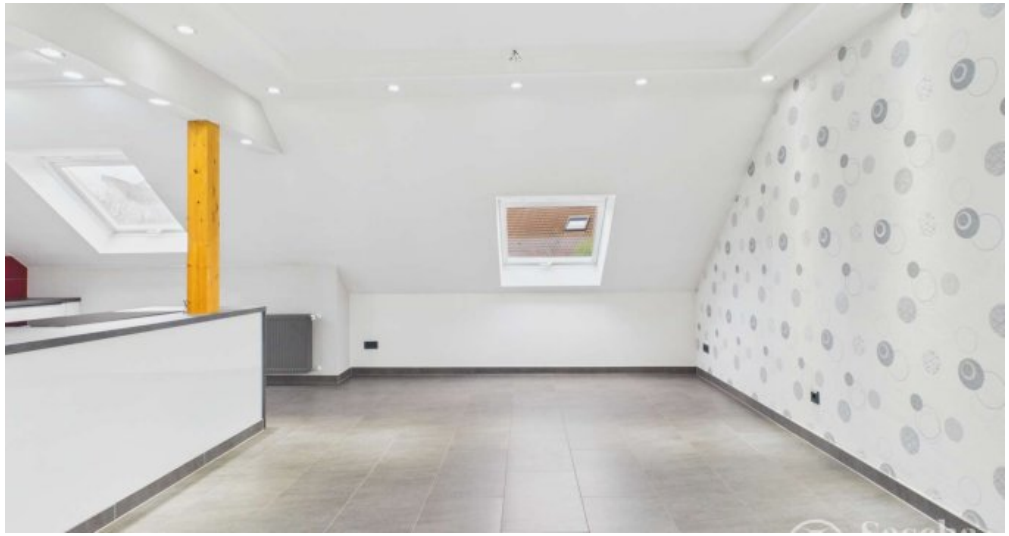
Hochwertige Einbauküche



Hochwertige Einbauküche



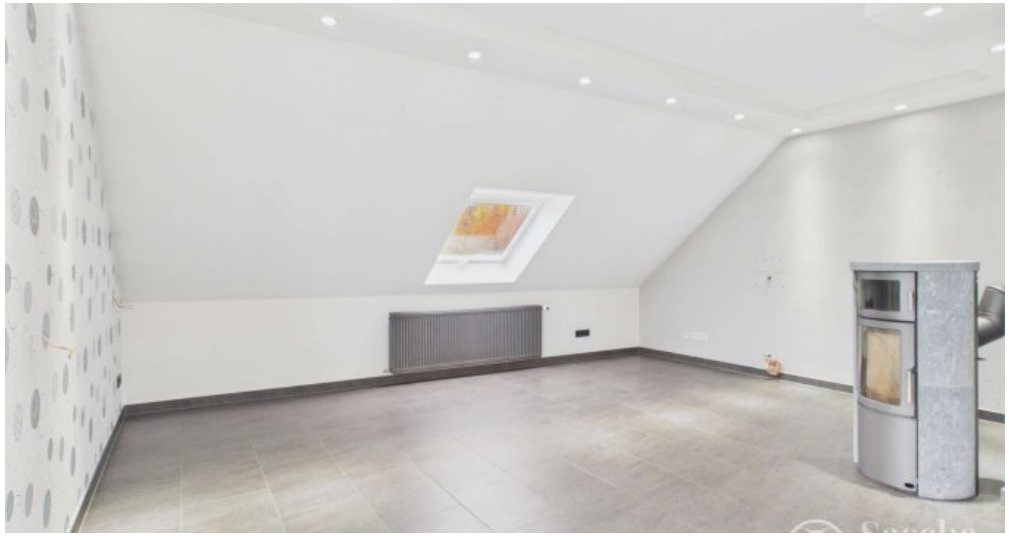
Hochwertige Einbauküche



Essbereich



KI-Einrichtungsbeispiel



Wohnbereich

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



KI-Einrichtungsbeispiel



Wohn- und Esszimmer



Balkon



Wellnessgarten



Sauna



Persönlicher Kellerraum



WC im Kellerraum



Einfahrt zur Garage

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de