

Gemütliche Dachgeschosswohnung mit Fußbodenheizung – Ideal für Eigennutzer & Investoren

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Freitext 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 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	115.000 €
Hausgeld	280,63 €
Anzahl Freiplatz	1



Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

- Bad en Suite
- Fußbodenheizung
- Gäste-WC
- Stellplatz direkt am Haus
- Separater Kellerraum
- Zentrale Lage in Heusweiler
- Offener Wohn- und Essbereich

Diese charmante Dachgeschosswohnung mit rund 66,14 m² Wohnfläche überzeugt durch einen modernen Grundriss, eine angenehme Wohnatmosphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus ca. 1982 auf einem ca. 1.321 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Heusweiler. Das Treppenhaus ist äußerst gepflegt, was den insgesamt hochwertigen Eindruck der Liegenschaft unterstreicht. Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die mit ein paar Handgriffen frischen Wind in die Räume bringen möchten – oder für Kapitalanleger, die eine schnell vermietbare Einheit suchen. Highlights wie die Fußbodenheizung, ein Bad en Suite, das separate Gäste-WC sowie der großzügige Wohnbereich sorgen für hohen Wohnkomfort.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	71,48 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Stellplätze	1
Verfügbar ab	Nach Absprache



Die Immobilie ist derzeit von der Eigentümerin bewohnt, wird jedoch leerstehend übergeben.

Die Wohnung verteilt sich auf folgende Räume:

- Diele ca. 5,34 m²
- Wohnzimmer: ca. 31,00 m² – großzügig geschnitten, mit Platz für Wohnen und Essen
- Küche: ca. 10,63 m² – separat und dennoch offen zur Wohnung hin integriert
- Schlafzimmer: ca. 15,55 m² – mit direktem Zugang zum Bad en Suite
- Badezimmer (en Suite): ca. 3,89 m² – mit Dusche
- Gäste-WC: ca. 1,94 m² – praktisch im Eingangsbereich
- Abstellraum: ca. 3,13 m² – ideal für Hauswirtschaft oder Vorräte

Ein Grundriss ist im Exposé hinterlegt und gibt Ihnen einen genauen Überblick über die Raumaufteilung.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche
Boden	Fliesen
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Abstellraum	Ja



Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Heusweiler, einer gefragten Gemeinde im Regionalverband Saarbrücken, die durch ihre sehr gute Infrastruktur, eine solide wirtschaftliche Basis und ein attraktives Angebot an Nahversorgung überzeugt. Dank der zentralen Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Banken und Gastronomie bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Heusweiler verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die nahegelegene A1 besteht eine schnelle Verbindung nach Saarbrücken, Trier und Richtung Luxemburg. Zudem ist der Saarbahn-Anschluss in unmittelbarer Nähe, der regelmäßige Verbindungen in die Landeshauptstadt Saarbrücken sowie die umliegenden Gemeinden bietet — ideal für Berufspendler und alle, die flexibel mobil sein möchten.

Wirtschaft & Bildung:

Die Gemeinde Heusweiler zeichnet sich durch eine gesunde wirtschaftliche Struktur mit einer Vielzahl an mittelständischen Betrieben, Handwerksunternehmen und Dienstleistern aus.



Weiterführende Schulen und Berufsschulen befinden sich im nahen Saarbrücken oder den benachbarten Gemeinden.

Gesundheitsversorgung:

Die medizinische Versorgung in Heusweiler ist sehr gut ausgebaut. Mehrere Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken sind direkt vor Ort. Für umfassendere Behandlungen stehen die Kliniken in Saarbrücken und der Umgebung in kurzer Fahrzeit zur Verfügung.

Freizeit & Erholung:

Auch in puncto Freizeitgestaltung hat Heusweiler einiges zu bieten: Ein aktives Vereinsleben, Sport- und Tennisanlagen, gut ausgebaute Rad- und Wanderwege sowie kulturelle Veranstaltungen sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Naherholungsgebiete und Grünflächen in der Umgebung laden zur Entspannung im Alltag ein.

Fazit:

Die Kombination aus zentrumsnaher Lage, sehr guter Verkehrsanbindung und einem lebendigen sozialen Umfeld macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst interessant..



Ausstattung



Sonstiges



Diele



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Außenansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

pascal.naumann@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>