Riegelsberg / Walpershofen

Einfamilienhaus in Riegelsberg (OT) – Ruhige Feldrandlage mit zentraler Anbindung

Objektnummer: 25089114

KAUFPREIS: 223.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 113 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 400 m²

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25089114
Wohnfläche	ca. 113 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	223.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 22 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	107.52 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0681 - 92 79 814 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

Ein erster Eindruck

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus vereint den soliden Charakter eines massiven Bestandsbaus mit den Annehmlichkeiten moderner Wohntechnik. Ursprünglich im Jahr ca. 1950 erbaut, wurde das Objekt 1997 durch einen umfangreichen Anbau, Umbau und eine Aufstockung erweitert und präsentiert sich heute als gepflegtes und energieeffizient ausgestattetes Zuhause für Familien oder Paare. Das mit einer ca. 113 m² Wohnfläche große Haus liegt auf einem ca. 400 m² großen Grundstück in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend und bietet mit 4 Zimmern, zwei Bädern, einem großzügigem Küchen-/Essbereich, sowie einer Wintergarten ähnlich gestalteten Terrasse mit Klimasplitgerät viel Raum zum Wohlfühlen.

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

Ausstattung und Details

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein funktional gestalteter Eingangsbereich, von dem aus Sie direkten Zugang zu allen zentralen Bereichen des Erdgeschosses haben. Von hier aus gelangen Sie wahlweise in den gemütlichen Wohnbereich, das Badezimmer auf gleicher Ebene, die integrierte Garage sowie in den angrenzenden Nutz- bzw. Hauswirtschaftsraum. Ein Treppenaufgang führt Sie außerdem bequem ins Obergeschoss.
Der Wohnbereich im Erdgeschoss überzeugt mit einem angenehmen Raumgefühl und bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus betreten Sie die separate Küche, die nicht nur mit einer Einbauküche ausgestattet ist, sondern zudem Platz für einen Essbereich und direkten Zugang zu einer überdachten Terrasse bietet. Diese wurde Wintergarten ähnlich gestaltet und erweitert den Wohnraum um eine geschützte Fläche mit einem Klimasplitgerät (Heizen&Kühlen) – ideal für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit. Von der Terrasse aus gelangen Sie unmittelbar in den Gartenbereich. Ein weiterer Zugang zum Garten befindet sich im Hauswirtschaftsraum, was besonders praktisch für die alltägliche Nutzung ist. Auch die im Haus integrierte Garage mit direktem Zugang zum Wohnbereich befindet sich auf dieser Ebene und ermöglicht komfortables Parken bei jedem Wetter. Auch ein Badezimmer mit Eckdusche beinhaltet die Wohnebene.
Das Obergeschoss erreichen Sie über eine Treppe im Eingangsbereich. Hier eröffnet sich ein großzügiger Wohnbereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Rückzugsort, Hobbybereich oder zusätzliches Familienzimmer. Ergänzt wird das Obergeschoss durch zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen, sowie ein weiteres Badezimmer mit eingebauter Badewanne. Auch im Schlafzimmer im Obergeschoss sorgt ein installiertes Klimasplitgerät selbst an heißen Sommertagen für ein angenehm kühles und erholsames Schlafklima.
Ein weiteres Highlight ist die vorhandene Alarmanlage, die für ein zusätzliches Maß an Sicherheit und ein beruhigendes Wohngefühl sorgt.
Eine Gaszentralheizung in Kombination mit Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung sorgt für eine zeitgemäße und energieeffiziente Versorgung. Heizkörper und Heiztechnik wurden im Jahr 2014 erneuert.
Die massive Bauweise mit zusätzlicher Außendämmung gewährleistet eine gute Wärmedämmung und unterstützt ein energieeffizientes Wohnen.
Die Böden im Haus sind mit einer Kombination aus pflegeleichten Fliesen sowie wohnlichem Teppichboden ausgestattet, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.
Die im Haus integrierte Garage rundet das durchdachte Wohnkonzept dieses freistehenden Einfamilienhauses ideal ab.

Die ruhige Wohnlage in direkter Feldrandnähe bietet nicht nur Erholung direkt vor der Haustür, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die gesamte Infrastruktur von Riegelsberg – eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen und zentraler Erreichbarkeit.

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Walpershofen der Gemeinde Riegelsberg im Regionalverband Saarbrücken. Walpershofen zeichnet sich durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre aus und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und die Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Gemeinde Riegelsberg besteht aus den beiden Ortsteilen Riegelsberg und Walpershofen und zählt insgesamt etwa 14.500 Einwohner. Riegelsberg bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, darunter ein Freibad, Sportstätten und Wanderwege. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Autobahn A1 ist in wenigen Minuten erreichbar, und der öffentliche Personennahverkehr wird durch mehrere Buslinien und die Saarbahnlinie über Saarbrücken nach Saargemünd und Richtung Lebach gewährleistet . Walpershofen selbst ist ein Ortsteil, der sich durch seine dörfliche Struktur und die Nähe zur Natur auszeichnet. Die zentrale Lage ermöglicht es den Bewohnern, die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen schnell zu erreichen. Zudem bietet Walpershofen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportplätze, Spielplätze und Wanderwege, die zu aktiven und erholsamen Stunden im Grünen einladen. Fazit: Das Anwesen bietet Ihnen die perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit. Genießen Sie die hohe Lebensqualität in einem harmonischen Umfeld mit bester Anbindung an Saarbrücken und Umgebung.

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 107.52 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist D. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennenzulernen.

Objektnummer: 25089114 - 66292 Riegelsberg / Walpershofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patrick Forgeng

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken
Tel.: +49 681 - 92 79 814 0
E-Mail: saarbruecken@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com