

Riegelsberg

# Freistehendes Einfamilienhaus mit gehobener Wohnqualität

CODE DU BIEN: 26089122



**PRIX D'ACHAT: 539.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 219,26 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 805 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26089122	Prix d'achat	539.000 EUR
Surface habitable	ca. 219,26 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en croupe	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 114 m <sup>2</sup>
Année de construction	1986	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	127.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.03.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## La propriété



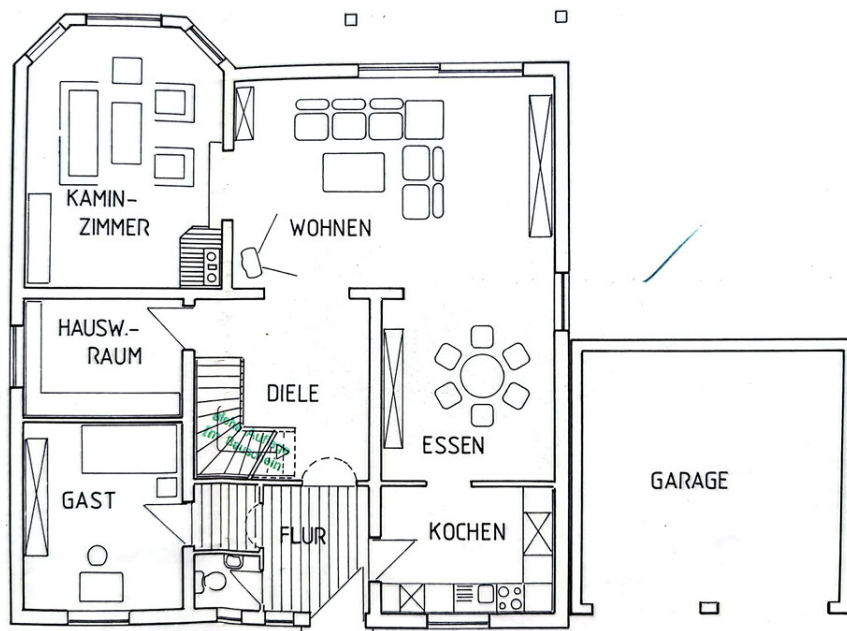
CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## La propriété



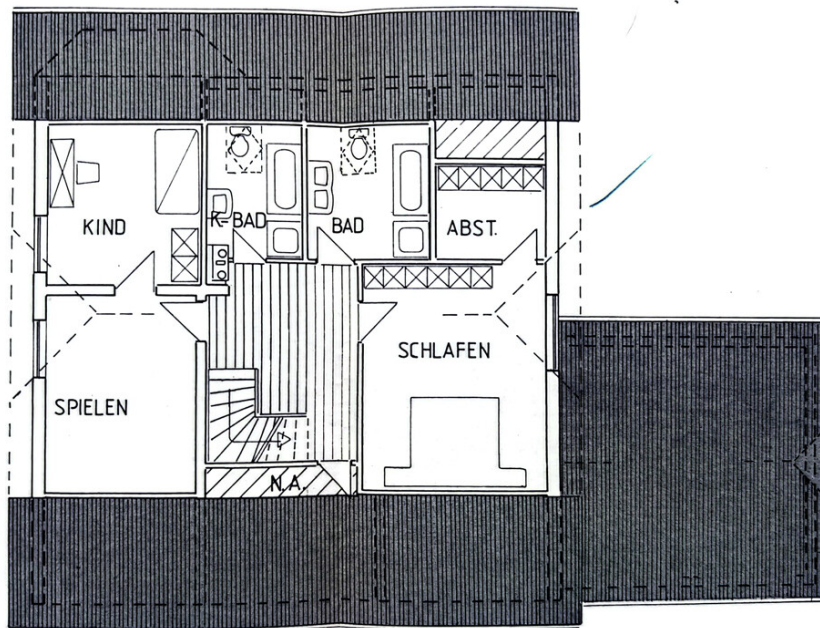
CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg**

## Une première impression

Dieses repräsentative Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1986 vereint großzügiges Wohnen mit gehobener Wohnqualität und bietet auf einem ca. 805 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein komfortables Zuhause mit viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Mit einer Wohnfläche von rund 219 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder für alle, die Wert auf ein großzügiges und repräsentatives Wohnambiente legen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der stilvolle Charakter der Immobilie deutlich. Der Dielenbereich empfängt Sie mit einer eleganten doppelflügligen Holztür mit integrierten Glaselementen, die dem Haus eine besonders einladende und repräsentative Note verleiht. Im Inneren sorgen edle Marmorböden für eine zeitlose und hochwertige Ausstrahlung der Wohnbereiche. Im Wohnzimmer unterstreicht Echtholzparkett die warme und behagliche Atmosphäre und schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderer Blickfang ist der elegante Holztreppenaufgang, der das Erdgeschoss harmonisch mit dem Obergeschoss verbindet und die klassische Architektur des Hauses stilvoll ergänzt.

Ein besonderes Raumangebot stellt das separate Kaminzimmer dar, das als gemütlicher Rückzugsort gestaltet wurde und sich ideal für entspannte Stunden im privaten Rahmen eignet. Die räumliche Gestaltung lässt bei Bedarf auch die Möglichkeit offen, hier einen Kamin zu integrieren und so eine noch behaglichere Wohnatmosphäre zu schaffen.

Die Badezimmer wurden im Jahr 2012 modernisiert und präsentieren sich in einem

zeitgemäßen Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2010, ergänzt durch einen Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2022.

Das großzügige Grundstück mit ca. 805 m<sup>2</sup> bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung – ob als Gartenlandschaft, Spielbereich für Kinder oder als ruhiger Rückzugsort im Grünen.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gepflegte Immobilie mit großzügigem Platzangebot, charaktvoller Ausstattung und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Ein ideales Zuhause für Familien oder Käufer, die ein geräumiges Anwesen mit repräsentativem Charakter, klassischem Wohnambiente und angenehmer Wohnqualität zu schätzen wissen.

**CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg**

## Détails des commodités

Beim Betreten des Anwesens empfängt Sie ein großzügig gestalteter Eingangsbereich, der neben einer integrierten Garderobe auch ein Gäste-WC bereithält. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu einem Gästezimmer, das sich ebenso ideal als Büro oder Arbeitszimmer nutzen lässt, sowie zur Küche. Über einen stilvollen Torbogen gelangen Sie in den zentralen Dielenbereich des Hauses, der als verbindendes Element der Wohnräume dient.

Von der Diele aus erschließen sich weitere Bereiche des Erdgeschosses. Hier befinden sich ein großzügiger Hauswirtschaftsraum sowie der elegante Holztreppenaufgang, der in das Obergeschoss führt. Zudem öffnet sich von hier, über eine repräsentative doppelflügelige Holztür mit integrierten Glaselementen, der Zugang zum Wohnbereich des Hauses.

Dieser überzeugt durch seine großzügige und harmonische Raumaufteilung. Ein separates Kaminzimmer mit Erker bildet einen besonders gemütlichen Teil des Hauses. Die großen Fensterelemente im Erker eröffnen einen schönen Blick in den Gartenbereich und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Das angrenzende Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur ca. 32 m<sup>2</sup> großen Terrasse, der über eine großzügige Schiebetür ermöglicht wird. Diese sorgt nicht nur für einen komfortablen Übergang zum Außenbereich, sondern lässt zugleich viel Tageslicht in die Wohnräume fließen und schafft so eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der Terrassenbereich ist durch ein Holzschutzelement sowie durch gewachsene Bepflanzung weitgehend uneinsehbar und bietet somit einen geschützten Außenbereich für entspannte Stunden im Freien.

Zwischen Wohnzimmer und Küche befindet sich das Esszimmer, das als zentraler Treffpunkt für Familie und Gäste dient und kurze Wege zwischen den Wohnbereichen ermöglicht. Die Küche ist mit einer Einbauküche aus dem Jahr 2008 ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Über die geschwungene Holzterasse gelangen Sie in das Obergeschoss des

Hauses. Hier erwarten Sie ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie zwei weitere Räume, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Spielzimmer eignen. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei geschmackvoll modernisierte Badezimmer aus dem Jahr 2012 – eines ausgestattet mit Dusche, das andere mit Badewanne.

Das Untergeschoss des Anwesens bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen. Insgesamt stehen hier sechs Nutzungsräume zur Verfügung. Ein besonderes Highlight stellt der großzügige Partykeller dar, der mit einem Tresen samt integrierter Zapfanlage sowie einem Tisch mit Platz für bis zu zwölf Personen ausgestattet ist und damit ideale Voraussetzungen für gesellige Abende mit Familie und Freunden bietet. Vom Partykeller aus führt eine Treppe direkt in den Außenbeziehungsweise Terrassenbereich des Hauses sowie zur Rückseite des Grundstücks mit Zugang zur Garage.

Abgerundet wird dieses attraktive Anwesen durch eine Doppelgarage mit Flügeltor, die zusätzlichen Komfort und ausreichend Platz für Fahrzeuge und weitere Abstellmöglichkeiten bietet.

**CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg**

## Tout sur l'emplacement

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage der Gemeinde Riegelsberg und bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur sowie einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte.

Riegelsberg liegt im Regionalverband Saarbrücken und zeichnet sich durch seine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und der Nähe zur Landeshauptstadt aus. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohngebieten, Grünflächen und einer familienfreundlichen Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind in der Gemeinde vorhanden und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Über die nahegelegene Autobahn A1 erreichen Sie die Landeshauptstadt Saarbrücken in wenigen Fahrminuten, wodurch sich Riegelsberg auch ideal für Berufspendler eignet. Gleichzeitig bietet die Autobahn eine schnelle Verbindung in Richtung Trier sowie zu weiteren Städten der Region.

Ein weiterer Vorteil ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine Straßenbahn verbindet Riegelsberg direkt mit Saarbrücken sowie mit weiteren Orten der Region und ermöglicht eine komfortable und schnelle Verbindung in die Stadt Saarbrücken, bis nach Saargemünd in Frankreich, sowie in die nördliche Richtung zur Stadt Lebach. Ergänzend dazu verkehren mehrere Buslinien innerhalb der Gemeinde und in die umliegenden Ortschaften, wodurch eine gute Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug gewährleistet ist.

Insgesamt bietet die Lage des Anwesens eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die Landeshauptstadt Saarbrücken, sowie an das regionale Verkehrsnetz. Dadurch eignet sich der Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler, die die Vorteile eines ruhigen Wohnumfeldes mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

**CODE DU BIEN: 26089122 - 66292 Riegelsberg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken

Tel.: +49 681 - 92 79 814 0

E-Mail: [saarbruecken@von-poll.com](mailto:saarbruecken@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)