

Riegelsberg

# Freistehendes Einfamilienhaus mit gehobener Wohnqualität

Αριθμός ακινήτου: 26089122



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 539.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 219,26 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 805 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26089122	Τιμή αγοράς	539.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 219,26 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Τετράριχτη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	8	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 114 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1986		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	127.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	18.03.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1986

Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## Το ακίνητο



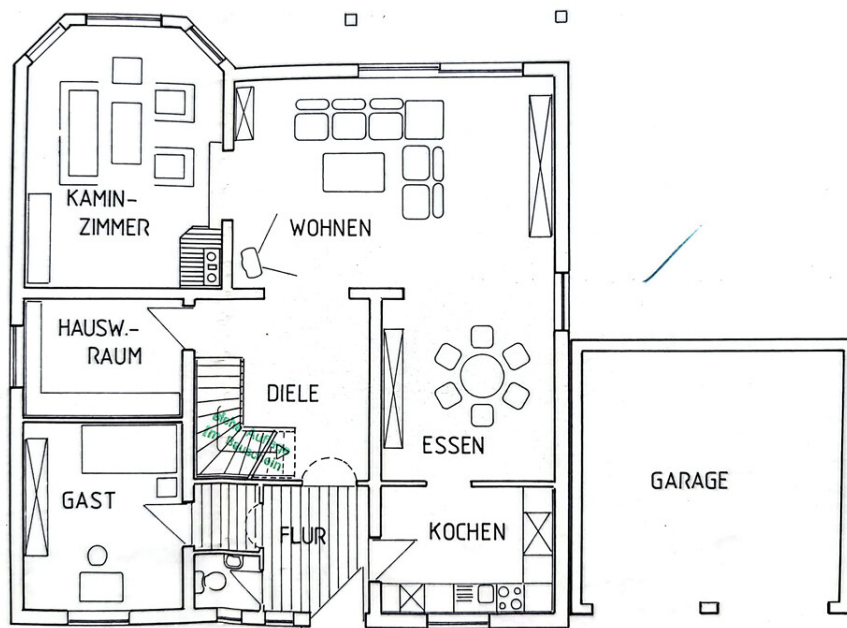
Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## Το ακίνητο



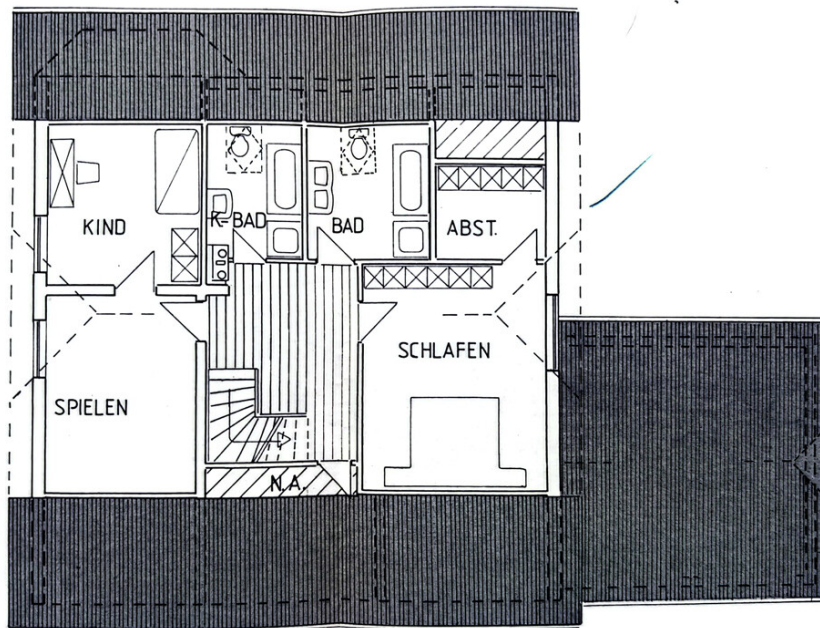
Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg

## Το ακίνητο

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)

**Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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 doppelflüglige 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 Holzterrasse 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26089122 - 66292 Riegelsberg**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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