

GROSSES 1 FAM.-HAUS MIT POTENZIAL IN RUHIGER LAGE VON SULZBACH MIT GARAGE, TERRASSE UND GARTEN

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	128.500 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Aufteilung der Immobilie

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich ein Badezimmer sowie mehrere Kellerräume, die ideal als Abstell- oder Vorratsflächen genutzt werden können. Zusätzlich gibt es hier den Heizungsraum und einen direkten Zugang zur Straße. Die Wohnfläche auf dieser Ebene beträgt ca. 20 m².

Obergeschoss:

Über eine überdachte Außentreppe erreichen Sie das Obergeschoss mit einer großzügigen Küche sowie einem hellen Wohn- und Essbereich. Ein weiteres Zimmer eignet sich auch ideal zur Herstellung eines Badezimmers, die Gestaltung und Umsetzung liegt in der Verantwortung des Käufers. Von hier aus gelangen Sie auf die große Terrasse, die sich über der Garage befindet, sowie in den kleinen, pflegeleichten Garten. Die Wohnfläche beträgt ca. 62 m².

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss verfügt über insgesamt vier Zimmer, von denen zwei als Durchgangszimmer angelegt sind. Diese Etage bietet ca. 40 m² Wohnfläche und eignet sich gut als Schlaf- oder Arbeitsbereich.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	122 m ²
Grundstücksfläche	251 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1903
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort frei



Lage

Zentral gelegene Wohnlage in Sulzbach/Saar mit idealer Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind gut zu Fuß erreichbar. Kindergarten und Grundschule befinden sich in wenigen Gehminuten Entfernung, weiterführende Schulen sind schnell mit Bus oder Fahrrad erreichbar. Sehr gute Anbindung an den ÖPNV: Der Bahnhof Sulzbach bietet schnelle Verbindungen nach Saarbrücken (ca. 10–12 Min.) und Neunkirchen (ca. 8–10 Min.). Mit dem Auto erreichen Sie Neunkirchen in ca. 10–12 Minuten und Saarbrücken in ca. 15–20 Minuten. Perfekte Lage für Familien und Pendler..

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat, Kunststoff
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Ausstattung

Renovierungen in den letzten Jahren:

Das Dach wurde in den 1980er Jahren erneuert und befindet sich heute in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Die im Jahr 2015 eingebauten ISO-Kunststofffenster bieten eine solide Grunddämmung sowie einen angenehmen Schallschutz.

Die Gas-Zentralheizung (BUDERUS) stammt aus dem Jahr 2001 und arbeitet zuverlässig, befindet sich jedoch ebenfalls in einem altersgemäßen Zustand.

Vor dem Hintergrund steigender energetischer Anforderungen ist es empfehlenswert, sowohl die Dachdämmung als auch die Heizungsanlage mittelfristig zu überprüfen und gegebenenfalls zu modernisieren. Durch entsprechende Maßnahmen lassen sich Wohnkomfort und Energieeffizienz nachhaltig steigern sowie langfristige Betriebskosten reduzieren.

Diese Aspekte wurden bereits in der Kaufpreisfindung berücksichtigt.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	26.11.2035
Endenergiebedarf	302.2
Ausstelldatum	26.11.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN (2024) ca. 4.067 Euro/Jahr sprich ca. 339 Euro/Monat.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäudeversicherung (inkl. Elementarschutz) ca. 700 Euro/Jahr

Grundsteuer B (2025) ca. 153 Euro/Jahr

Winterdienst 9 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH:

Gas (2024 - unbewohnt) ca. 16.760 kWh/Jahr - ca. 2.070 Euro/Jahr

Gas (2023 - bewohnt) ca. 18.447 kWh/Jahr - ca. 2.687 Euro/Jahr

Strom (2024 - unbewohnt) ca. 1.513 kWh/Jahr - ca. 737 Euro/Jahr

Strom (2023 - bewohnt) ca. 2.091 kWh/Jahr - ca. 1.038 Euro/Jahr

Wasser (2024 - unbewohnt) ca. 24 m³ - ca. 243 Euro/Jahr

Wasser (2023 - bewohnt) ca. 45 m³ - ca. 273 Euro/Jahr

Abwasser (2024 - unbewohnt) ca. 255 Euro/Jahr

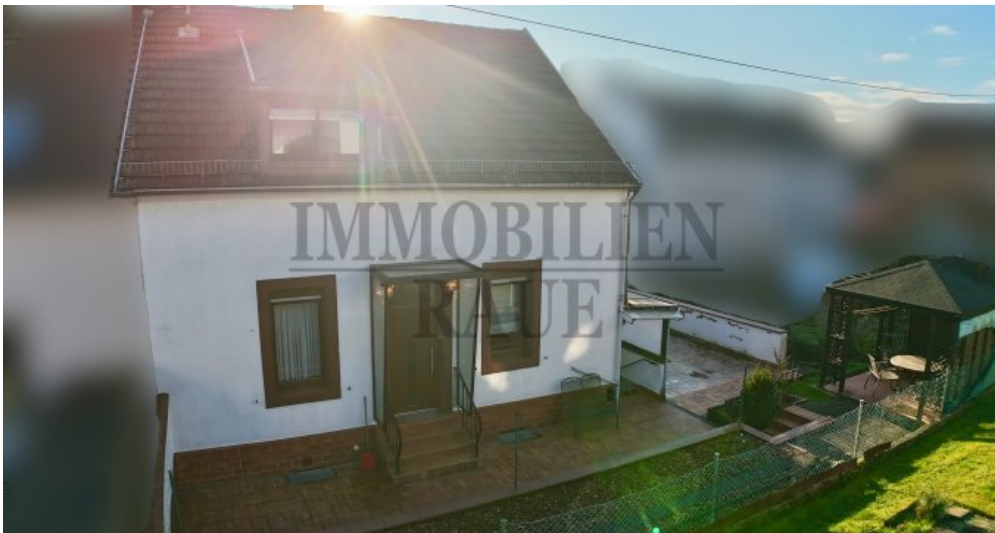
Abwasser (2023 - bewohnt) ca. 308 Euro/Jahr.



Rückansicht (Terrasse über der Garage)



Rückansicht



Rückansicht



Küche



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer



Büro/Gästezimmer



Treppe zum DG



Treppe im DG



Ankleide



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer



Jugendzimmer



Speicher (Abstellraum)



Treppe im EG



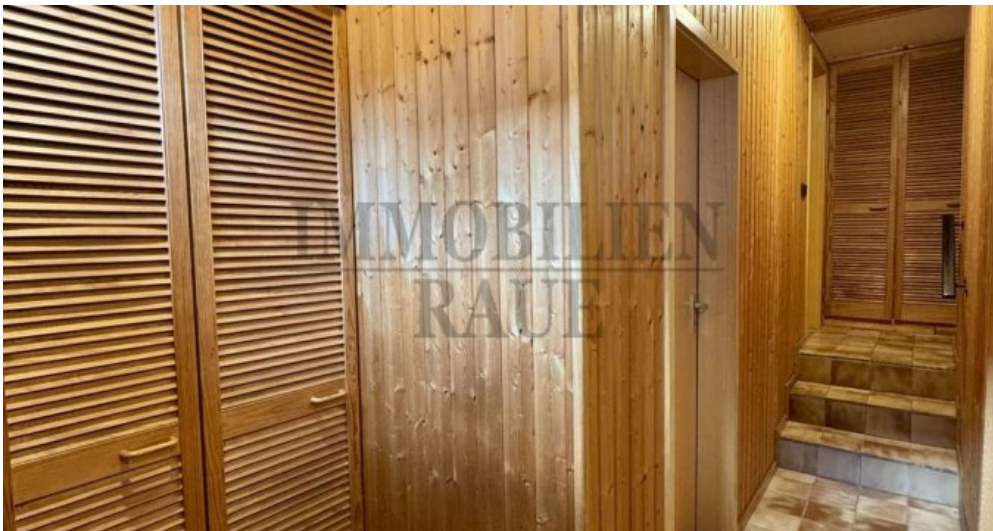
Badezimmer



Waschküche



WC



Flur im EG (Keller)



Keller (Abstellraum)



Gas-Zentralheizung



Stromzählerschrank



Hausanschlüsse



Ansprechpartner Ralph Raue



Mitglied im IVD

Anbieter

Immobilien Wolfgang Raue (Ehrenmitglied im IVD)
Bahnhofstr. 24
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06897-2010

06897-3285

ralphraue@immobilien-raue.de

www.immobilien-raue.de