

## EXKLUSIVES 1 FAMILIENHAUS IN SACKGASSE MIT POOL, SAUNAHaus UND PV-ANLAGE

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	545.000 €



### Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das Familienleben wirklich angenehm macht: Dieses großzügige Einfamilienhaus verbindet viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und eine warme Wohnatmosphäre mit einem Wohnkonzept, das sowohl im Alltag als auch in besonderen Momenten überzeugt.

Bereits beim Betreten spürt man, dass hier Wert auf Offenheit und Wohnkomfort gelegt wurde. Der große Wohn- und Essbereich (teilweise offen gehalten bis zum DG) bildet das Herzstück des Hauses und bietet mit seinen großzügigen Fensterflächen eine helle, freundliche Atmosphäre. Hier trifft sich die Familie zum gemeinsamen Essen, Spielen, Entspannen oder für gemütliche Abende mit Freunden.

Die Küche (nicht im KP enthalten - Übernahme möglich) liegt praktisch angebunden und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und das tägliche Familienleben. Sehr praktisch ist eine kleine Vorratskammer in der Küche. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder große Garderobe nutzen lässt.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	902 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	2008
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2025
Verfügbar ab	Sommer 2026



Besonders schön ist der Elternbereich mit separater Ankleide, der dem Alltag ein Stück zusätzlichen Komfort verleiht. Das großzügige Badezimmer bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Ein offener Arbeitsbereich bietet Platz für 2 Schreibtische. Eine große Dachterrasse (über der Garage) lässt sich vom Arbeitsbereich begehen.

Der Außenbereich macht diese Immobilie jedoch zu etwas ganz Besonderem. Die großzügige, überdachte Terrasse mit hochwertiger Außenküche lädt dazu ein, das Leben nach draußen zu verlagern – ob entspannte Grillabende mit Freunden, lange Sommernächte oder gemeinsame Familienessen im Freien.

Der beheizbare Pool mit Wärmepumpe sorgt für echtes Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause und bietet an warmen Tagen die perfekte Abkühlung. Ergänzt wird der Garten durch ein liebevoll gestaltetes Saunahaus mit Dusche und separatem Ruheraum – ein privater Wellnessbereich, der Erholung und Entspannung direkt vor die eigene Haustür bringt.

Auch die weiteren Flächen im Untergeschoss bieten viele Möglichkeiten – ob Hobbyraum, Stauraum, Fitnessbereich oder Werkstatt.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Kamin	Ja
befuerung	Erdwärme mit Wärmepumpe
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Swimmingpool	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Abgerundet wird das Angebot durch die große Doppelgarage sowie die ruhige Wohnlage mit angenehmem Umfeld. Ein Haus mit viel Potenzial für Menschen, die nicht einfach nur wohnen, sondern wirklich zuhause ankommen möchten.



## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Merchweiler. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, wenig Durchgangsverkehr sowie einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien mit Kindern, die Wert auf Ruhe und ein entspanntes Wohnumfeld legen. Besonders attraktiv ist die gute Infrastruktur im direkten Umfeld. Mehrere Kindergärten befinden sich in einem Umkreis von ca. 1 bis 2 km und sind bequem erreichbar. Die Grundschule liegt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Weiterführende Schulen, darunter Gemeinschaftsschulen und Gymnasien in Merchweiler, Illingen und Friedrichsthal, sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar und sorgen für einen angenehmen Alltag mit kurzen Wegen.



Die naturnahe Lage bietet viel Raum für gemeinsame Familienzeit im Freien.

Die gute Verkehrsanbindung rundet die Lage zusätzlich ab. Über die nahegelegenen Autobahnen sowie die Bahnanbindung erreichen Sie die umliegenden Städte wie Neunkirchen, Saarbrücken oder St. Ingbert in kurzer Zeit. Dadurch verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes und aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Eine Wohnlage, die Familien ein angenehmes, sicheres und entspanntes Zuhause bietet..



## Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses verbindet modernen Wohnkomfort mit einer hochwertigen und familienfreundlichen Bauweise. Bereits bei der Planung wurde großer Wert auf Energieeffizienz, Wohnqualität und langlebige Materialien gelegt.

Das Einfamilienhaus wurde in moderner Holzrahmenbauweise errichtet und als KfW-Energiesparhaus 60 konzipiert. Dadurch profitieren die zukünftigen Eigentümer von einem angenehmen Wohnklima sowie einem energieeffizienten und nachhaltigen Zuhause.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit einer hochwertigen und regelmäßig gewarteten Ausstattung. Beheizt wird das Haus über eine moderne Erdwärme-/Wasserwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. In den vergangenen Jahren wurden unter anderem der Fußbodenheizungsverteiler im Erdgeschoss erneuert, die Fußbodenheizung gespült sowie weitere Wartungs- und Optimierungsarbeiten durchgeführt. Zusätzlich wurde die Heizungsanlage entkalkt, was den sehr gepflegten technischen Gesamtzustand nochmals unterstreicht.



Darüber hinaus wurde erst im Jahr 2025 ein neues zentrales Lüftungsgerät installiert.

Auch im Bereich Energieeffizienz wurde investiert: Bereits 2018 wurde eine Photovoltaikanlage mit Speicher installiert. Die Anlage verfügt über ca. 9,76 kWp Leistung und trägt zur nachhaltigen und wirtschaftlichen Energieversorgung des Hauses bei.

Die Dacheindeckung erfolgte mit hochwertigen Flachdachziegeln, während die Garage optisch passend mit Holzverschalung gestaltet wurde. Die Immobilie verfügt zudem über eine hochwertige Dämmung sowie isolierverglaste Fenster. Ergänzt wird das außergewöhnliche Freizeit- und Wellnessangebot durch ein hochwertig aufbereitetes Saunahaus, das erst kürzlich umfassend gestrichen und modernisiert wurde.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit sehr gepflegter und hochwertiger Ausstattung, die modernes Familienleben, Energieeffizienz und ein außergewöhnliches Freizeit- und Wellnessangebot auf ideale Weise miteinander verbindet.



## Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN ca. 4.383 Euro/Jahr sprich ca. 365,25 Euro/Monat.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäudeversicherung (inkl. Elementar) ca. 1.150 Euro/Jahr

Grundsteuer B (2026) ca. 688 Euro/Jahr

Niederschlagswasser (ca. 10 m<sup>2</sup>) - 12 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH:

Heizkosten (Strom) ca. 3.182 kWh - ca. 1.000 Euro /Jahr

Stromkosten (Bezug) ca. 5.167 kWh - ca. 2.024 Euro/Jahr

Wasser ca. 95 m<sup>3</sup> - ca. 419 Euro/Jahr

Abwasser ca. ca. 95 m<sup>2</sup> - ca. 410 Euro/Jahr

VERGÜTUNG:

PV-Anlage Vergütung ca. 2.890 kWh - ca. 420 Euro/Jahr.



Wohnzimmer mit offener Galerie



Kinderzimmer/Fitnessraum



Gäste-WC



Flur im DG



Büro



Dachterrasse



Elternschlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Ankleide



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Hobbyraum



Hobbyraum



Hobbyraum



Abstellraum (mit Küchenanschlüsse)



Waschküche



Stromzählerschrank



Wechselrichter (PV-Anlage)



Lüftungsanlage



Vorratsraum



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Swimmingpool



Swimmingpool



Außenansicht



Saunahaus



Saunahaus



Dusche



Sauna



Garten



Gartenansicht

## Anbieter

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

Zentrale

06897-2010

Fax

06897-3285

E-Mail

[ralphraue@immobilien-raue.de](mailto:ralphraue@immobilien-raue.de)

Webseite

[www.immobilien-raue.de](http://www.immobilien-raue.de)