

Familienhaus mit Einliegerwohnung, 3 Garagen & 795 m² Grundstück

Preise & Kosten

Käufer-Provision Ja

Courtage

Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch eine schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Dienstleistungen auf Grundlage unserer aktuellen allgemeinen Geschäftsbedingungen zustande. Sollte Ihnen das von uns angebotene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies umgehend mitzuteilen. Wenn Sie unsere Maklertätigkeit dennoch in Anspruch nehmen, ohne uns über Ihre Vorkenntnis zu informieren, kommt ebenfalls ein Maklervertrag zustande. Kommt durch die Tätigkeit der ES-Immobilien Service UG (Eder & Strauß Immobilien) ein Hauptvertrag zustande, ist der Käufer bei Abschluss eines Kaufvertrages verpflichtet, die ortsübliche Provision an die ES-Immobilien Service UG (Eder & Strauß Immobilien) zu zahlen. Die ortsübliche Provision beträgt 7,14 % inkl. gesetzlicher MwSt. und ist bei Vertragsabschluss fällig. Davon trägt der Käufer 3,57 % inkl. MwSt., und der Verkäufer übernimmt die restlichen 3,57 % inkl. MwSt.

Kaufpreis	249.000 €
Garagen	3



Objektbeschreibung

Mehr als ein klassisches Einfamilienhaus.

Diese Immobilie vereint Eigenschaften, die heute nur noch selten gemeinsam zu finden sind: ein großzügiges Grundstück, eine vermietete Einliegerwohnung, 3 Garagen, einen Wintergarten sowie bereits durchgeführte Modernisierungen.

Das massiv gebaute Wohnhaus aus dem Jahr 1964 bietet ca. 133 m² Wohnfläche sowie zusätzliche Nutzflächen im Kellerbereich. In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Modernisierungen vorgenommen. Unter anderem wurden die Elektrik erneuert, das Dach gedämmt sowie Kunststofffenster eingebaut. Dadurch verbindet das Haus den Charme eines gewachsenen Wohngebiets mit bereits erfolgten Investitionen in die Bausubstanz.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und wird durch den Wintergarten sinnvoll erweitert. Hier entsteht ein zusätzlicher Wohnraum mit viel Tageslicht und direktem Bezug zum Garten – ein Bereich, der in vielen Häusern dieser Zeit nicht selbstverständlich ist.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	133,03 m ²
Nutzfläche	151,76 m ²
Grundstücksfläche	795 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1964
Zustand des Objektes	Vollsanziert
Letzte Modernisierungen	2024



795 m² große Grundstück bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob Platz für Kinder, Gartenliebhaber, Hobbyprojekte oder einfach mehr Freiraum im Alltag – hier stehen Ihnen Möglichkeiten offen, die bei vielen heutigen Immobilien kaum noch zu finden sind.

Die vorhandene Einbauküche verbleibt im Haus. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und eine Badewanne, zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung.

Ein besonderer Vorteil ist die separate Einliegerwohnung (1 ZKB), die aktuell für 340 € Kaltmiete bzw. 560 € pauschal vermietet ist. Zusätzlich ist eine Garage für 60 € monatlich vermietet. Die bestehenden Mieteinnahmen können einen wertvollen Beitrag zu den laufenden Finanzierungskosten leisten und schaffen zusätzliche Flexibilität für die zukünftigen Eigentümer. Gleichzeitig bietet die Einliegerwohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Angehörige, erwachsene Kinder, Homeoffice oder als zusätzliche Einnahmequelle.

Abgerundet wird das Angebot durch insgesamt drei Garagen – ein selten gewordenes Ausstattungsmerkmal, das zusätzlichen Platz für Fahrzeuge, Hobby oder Stauraum schafft.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
befueuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in Sulzbach in einer gewachsenen Wohnlage mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Besonders Familien und Berufspendler profitieren von der gelungenen Kombination aus ruhigem Wohnen und einer schnellen Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn A623 sorgt für kurze Wege in Richtung Saarbrücken und die umliegenden Städte.

Entfernungen im Überblick:

? Supermarkt: ca. 3 Minuten

? Schulen & Kindergärten: ca. 3–5 Minuten

? Ärzte & Apotheken: ca. 5 Minuten

? Autobahn A623: ca. 5 Minuten

? Bahnhof Sulzbach: wenige Minuten entfernt

?? Saarbrücken Innenstadt: ca. 15–20 Minuten

Neben der guten Infrastruktur bietet die Umgebung verschiedene Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.



Gerade für Familien ist die Lage besonders interessant: Kinder finden ausreichend Platz zum Aufwachsen, während Eltern von kurzen Wegen und einer guten Verkehrsanbindung profitieren.

Die Kombination aus großzügigem Wohnen, großem Grundstück und einer alltagstauglichen Lage macht diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten flexibel miteinander verbinden möchten..



Ausstattung

Ausstattung im Überblick

Einfamilienhaus mit vermieteter Einliegerwohnung (1 ZKB)

- ca. 133 m² Wohnfläche
- ca. 152 m² Nutzfläche
- ca. 795 m² Grundstück
- massive Bauweise
- Wintergarten
- Terrasse
- Garten
- 3 Garagen
- voll unterkellert
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Einbauküche vorhanden
- Granit-Arbeitsplatte
- Gasheizung

Bereits durchgeführte Modernisierungen

- Elektrik erneuert
- Dach gedämmt
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Decken modernisiert

Besondere Highlights

- Vermietete Einliegerwohnung
 - Zusätzliche Mieteinnahmen durch Wohnung und Garage
 - Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Eigennutzer mit Finanzierungsunterstützung
 - Großzügiges Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Seltenes Angebot mit insgesamt 3 Garagen.



Sonstiges

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die Wohnen und Vermietung miteinander kombinieren möchten. Durch die vorhandene Einliegerwohnung entsteht zusätzlicher Spielraum – sowohl finanziell als auch im Alltag. Gerade die Kombination aus Wohnfläche, Nutzfläche, Garagen und flexibler Nutzung macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit in Sulzbach. Der Kaufpreis beträgt 249.000 € zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt..



Garten 03



Aussenbereich 03



Ku_êche



Badezimmer 2



Schlafzimmer oben



Ga_este WC



Wohnzimmer Einlieger



Außenansicht

Anbieter

ES-Immobilien Service UG
Lindenstraße 49
66787 Wadgassen

Zentrale
E-Mail
Webseite

068349019330
info@es-saar.immobilien
www.ederundstrauss-immobilien.de