

## Platz für Familie, Hobby & Möglichkeiten | Haus mit Einliegerwohnung in Sulzbach

## 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

Ein Haus mit Einliegerwohnung, großem Grundstück, Wintergarten und 3 Garagen klingt erstmal nach viel Platz.

Die eigentliche Stärke dieser Immobilie liegt aber woanders:

Sie bietet Möglichkeiten, die heute immer seltener werden.

Ob klassische Familie, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und zusätzlicher Mieteinnahme – genau dafür wurde dieses Haus fast gemacht.

Das massiv gebaute Wohnhaus aus dem Jahr 1964 verfügt über ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzliche Nutzflächen im Kellerbereich. Die Raumaufteilung wirkt angenehm großzügig und bietet ausreichend Platz für den Alltag, ohne dabei unpraktisch oder überladen zu wirken.

Der Wohnbereich wird durch den Wintergarten sinnvoll erweitert und schafft einen Bereich, den viele Häuser dieser Zeit nicht bieten: zusätzlichen Wohnraum mit Blick ins Grüne und direktem Bezug zum Außenbereich.

Auch das Grundstück selbst bietet viel Potenzial für Menschen, die nicht einfach nur wohnen, sondern den Außenbereich wirklich nutzen möchten – sei es für Familie, Garten, Hobby oder einfach etwas mehr Freiraum.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	133,03 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	151,76 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	795 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1964
Zustand des Objektes	Vollsaniiert
Letzte Modernisierungen	2024



Die Küche selbst ist eher klassisch gehalten, wird jedoch durch die massive Granit-Arbeitsplatte optisch aufgewertet.

Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne, zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung.

Ein besonderer Vorteil ist die separate Einliegerwohnung (1 ZKB), die aktuell vermietet ist. Gerade in der heutigen Zeit wird zusätzlicher Wohnraum immer wertvoller – ob zur Unterstützung der Finanzierung, für Angehörige oder langfristig als flexible Erweiterung des eigenen Wohnkonzepts.

Abgerundet wird das Angebot durch insgesamt 3 Garagen – ein Ausstattungsmerkmal, das man in dieser Form nur noch selten findet.

## Ausstattung

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



## Lage

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

Besonders praktisch: Viele Dinge des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar, wodurch sich die Lage sowohl für Familien als auch Pendler gut eignet.

Entfernungen im Überblick:

- ? nächster Supermarkt: ca. 3 Minuten
- ? Schulen & Kindergärten: ca. 3–5 Minuten
- ? Ärzte & Apotheken: ca. 5 Minuten
- ? Autobahn A623: ca. 5 Minuten
- ?? Saarbrücken Innenstadt: ca. 15–20 Minuten
- ? Bahnhof Sulzbach: wenige Minuten entfernt

Zusätzlich profitieren Bewohner von verschiedenen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung.

Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, ruhigem Wohnumfeld und praktischer Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv für Familien sowie Käufer, die Wohnen und Alltag unkompliziert verbinden möchten.



## Ausstattung

Einfamilienhaus mit vermieteter Einliegerwohnung (1 ZKB)

ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 152 m<sup>2</sup> Nutzfläche

ca. 795 m<sup>2</sup> Grundstück

massive Bauweise

Wintergarten

Terrasse

Garten

3 Garagen

voll unterkellert

Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Gäste-WC

Einbauküche vorhanden

Granit-Arbeitsplatte

Gasheizung.



## 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..



Haupt Flur



Treppe nach oben



Schlafzimmer oben



Wintergarten



Zimmer 1 oben



Garten 01



Garten 03

## Anbieter

ES-Immobilien Service UG  
Provinzialstraße 136  
66806 Ensdorf

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068319389240  
[info@es-saar.immobilien](mailto:info@es-saar.immobilien)  
[www.ederundstrauss-immobilien.de](http://www.ederundstrauss-immobilien.de)