

FAMILIENFREUNDLICHES 1 FAM-HAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG IN SULZBACH - OHNE GARTEN - SOFORT FREI

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	118.500 €



Objektbeschreibung

Das Haus bietet eine praktische Aufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Im Erdgeschoss befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang. Die Wohnung verfügt über eine kleine Diele, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Waschbecken. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und WC ist zusätzlich über die Waschküche erreichbar. Die Wohnfläche beträgt ca. 46 m².

Die Hauptwohnung im Obergeschoss bietet ebenfalls eine angenehme und gut nutzbare Raumaufteilung. Hier stehen eine Diele, eine Wohnküche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad zur Verfügung. Auch diese Ebene verfügt über ca. 46 m² Wohnfläche.

Im Dachgeschoss befinden sich zusätzlich drei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	100 m ²
Grundstücksfläche	129 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Baujahr	1906
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Verfügbar ab	sofort frei



Ein klassischer Garten ist nicht vorhanden.
Das Haus ist zudem teil unterkellert. Der Kellerbereich eignet sich als Waschküche sowie für einfache Abstellmöglichkeiten. Aufgrund einer erhöhten Grundfeuchte wird hier der Einbau beziehungsweise die Nutzung einer Zwangsventilation empfohlen. Der Keller sollte daher überwiegend als praktische Nutzfläche betrachtet werden.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Unterkellert	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und familienfreundlichen Wohnlage von Sulzbach/Saar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr angenehm: Der Bahnhof von Sulzbach/Saar mit Verbindungen Richtung Saarbrücken und Neunkirchen liegt nur etwa 1 km entfernt.

Für Familien bietet die Umgebung eine gute Infrastruktur. Mehrere Kindergärten befinden sich in einem Umkreis von ca. 500 bis 1.200 Metern. Grundschulen sind bereits nach rund 1 km erreichbar, weiterführende Schulen liegen je nach Schulform in einer Entfernung von etwa 1 bis 3 km.

Auch Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend innerhalb von etwa 1 bis 2 km Entfernung. Die nahegelegene Innenstadt von Sulzbach/Saar bietet zusätzlich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie verschiedene Freizeitangebote.



Damit verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und kurzen Wegen..



Ausstattung

Die Immobilie wurde ursprünglich ca. 1984 mit isolierverglasten Fenstern sowie der Dacheindeckung ausgestattet. Die Gas-Heizung wurde im Jahr 2015 erneuert. Im Jahr 2016 erfolgte zusätzlich eine Sanierung der Hausüberdachung.



Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN ca. 4.882 Euro/Jahr sprich ca. 407 Euro/Monat.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäudeversicherung ca. 730 Euro/Jahr

Grundsteuer B (2026) ca. 173 Euro/Jahr

Winterdienst ca. 9 Euro/Jahr

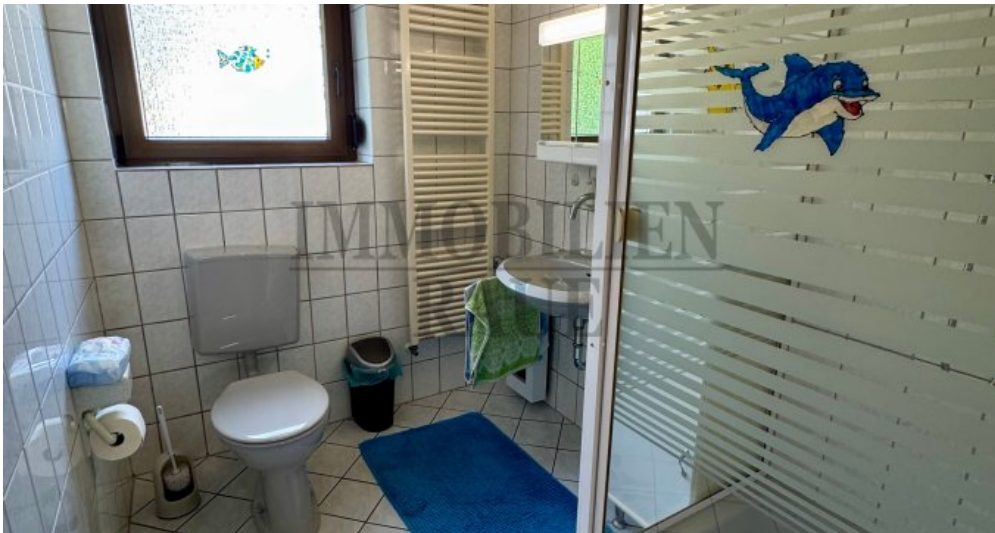
INDIVIDUELLER VERBRAUCH:

Gas ca. 19.627 kWh/Jahr - ca. 2.983 Euro/Jahr

Strom ca. 1.095 kWh/Jahr - ca. 576 Euro/Jahr

Wasser ca. 21 m³/Jahr - ca. 250 Euro/Jahr

Abwasser ca. 161 Euro/Jahr.



Badezimmer im 1. OG



Flur im DG



Durchgangszimmer im DG



Schlafzimmer im DG



Kinderzimmer im DG



Speicher



FlurEingang im EG



Küche im EG



Wohnbereich im EG



Wohnzimmer im EG



Wohnzimmer im EG



Duschbad im EG



Waschküche



Wannenbad im EG



Innenhof



Gaszentralheizung (2015)



Stromkasten im EG



Unterverteilung im DG



Keller



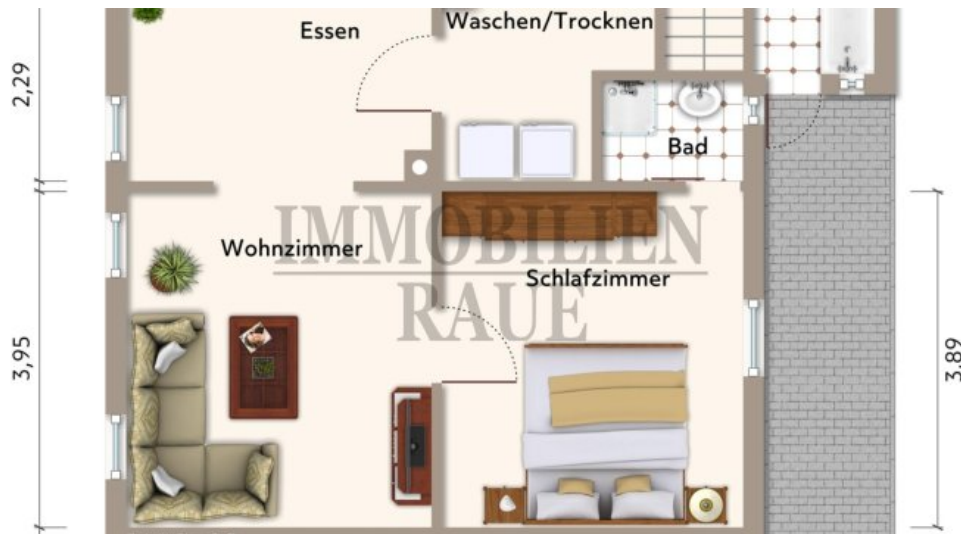
Keller



Keller



Dach



Plan EG (ELW)



Plan OG



Plan DG



Ansprechpartner Ralph Raue



Die 1. Adresse
für Immobiliengeschäfte

Immobilien Raue
Ehrenmitglied im IVD

Mitglied im IVD

Anbieter

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

Zentrale

06897-2010

Fax

06897-3285

E-Mail

ralphraue@immobilien-raue.de

Webseite

www.immobilien-raue.de