

# WOHNEN AUF EINER EBENE – WINKELBUNGALOW MIT GARTEN IN GUTER LAGE VON SPIESEN

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	428.000 €



## Objektbeschreibung

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht ein angenehmes Wohngefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch große Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen und einen schönen Blick in den Garten ermöglichen. Das nahezu uneinsehbare Grundstück bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt mit mehreren sonnigen Sitzbereichen zum Entspannen und Verweilen ein. Die ruhige Wohnlage und die angenehme Nachbarschaft tragen zusätzlich zu einer hohen Wohnqualität bei.

Im Erdgeschoss stehen mehrere flexibel nutzbare Wohn- und Schlafräume zur Verfügung, die sich ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste eignen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine komfortable Fußbodenheizung. Die Küche wurde 2018 erneuert und kann bei Interesse übernommen werden.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnmöglichkeiten zusätzlich. Die Räumlichkeiten wurden in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und eignen sich hervorragend als Gäste-, Arbeits- oder Jugendbereich.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	215 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	818 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1972
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Letzte Modernisierungen	2024
Verfügbar ab	Sommer 2026



Ein besonderes Highlight ist das voll unterkellerte Untergeschoss. Hier erwartet Sie ein außergewöhnliches Platzangebot mit zahlreichen Freizeit- und Lagermöglichkeiten. Eine Sauna mit Ruheraum, eine gemütliche Bar, ein Trainingsraum, ein Vorratsraum sowie ein separater Fahrradraum schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie. Von hier aus gelangen Sie direkt in die ca. 44 m<sup>2</sup> große Doppelgarage.

Auch der Außenbereich wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Ein Gewächshaus, ein Hochbeete, ein Gerätehaus sowie ein Holzunterstand bieten ideale Voraussetzungen für Gartenliebhaber. Der eingezäunte Teich fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Moderne Solarkameras, Bewegungsmelder und Regenwassertonnen mit einem Fassungsvermögen von insgesamt ca. 2.500 Litern ergänzen die praktische Ausstattung. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein vorhandener Rasenmäroboter.

### AUFTEILUNG

Erdgeschoss:

Diele, großzügiger Wohn- und Essbereich, Wohnküche, drei Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, Badezimmer mit Badewanne und Fußbodenheizung sowie Gäste-WC, ca.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Dachgeschoss:

Ein bis zwei Zimmer, Küche und Badezimmer, ca. 45m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Kellergeschoss:

Sauna, Ruheraum, Bar, Trainingsraum, Vorratsraum, Fahrradraum, Heizungsraum sowie direkter Zugang zur Doppelgarage.

Eine Immobilie mit viel Platz, zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten und einem Garten, der Privatsphäre und Erholung gleichermaßen bietet. Ideal für Familien, die großzügiges Wohnen in einer ruhigen und gepflegten Umgebung schätzen.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	17.06.2036
Endenergiebedarf	144.9
Ausstelldatum	17.06.2026
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Öl



## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Spiesen-Elversberg. Das Umfeld ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet insbesondere Familien ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen im Alltag.

Mehrere Kindergärten sind bequem erreichbar. Die katholische Kindertagesstätte St. Ludwig sowie weitere Betreuungsangebote im Ort befinden sich nur wenige Gehminuten bzw. wenige Fahrminuten entfernt.

Auch für Schulkinder sind die Wege angenehm kurz. Die Grundschule Spiesen liegt nur etwa 700 Meter entfernt und ist schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Grundschule Elversberg befindet sich ebenfalls in der Gemeinde. Die weiterführende Albert-Schweitzer Gemeinschaftsschule Spiesen-Elversberg ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet zusätzlich eine Nachmittagsbetreuung an.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen befinden sich im Ortskern von Spiesen sowie im benachbarten Elversberg und sind schnell erreichbar.



Spazier- und Radwege, Waldgebiete sowie verschiedene Sport- und Vereinsangebote sorgen für einen hohen Freizeitwert. Überregional bekannt ist die Heimat des Fußballvereins SV Elversberg mit der URSAPHARM-Arena an der Kaiserlinde. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Die Autobahn A8 sowie die Bundesstraße B41 sind in wenigen Minuten erreichbar. Dadurch bestehen kurze Fahrzeiten in Richtung Neunkirchen, St. Ingbert, Saarbrücken und zur Universität des Saarlandes. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Anbindung an die umliegenden Städte..



## Ausstattung

### MODERNISIERUNGEN UND INVESTITIONEN DER VERGANGENEN JAHRE

- 2012
  - Einbau der Ölbrennwertheizung.
- 2019
  - Erneuerung der Kellerfenster mit 2-fach verglastem VSG-Sicherheitsglas.
- 2020
  - Modernisierung des Kamins, der insbesondere in der kalten Jahreszeit für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.
- 2022
  - Dämmung der Garagendecke zum Wohnbereich.
  - Zusätzliche Dämmmaßnahmen im Bereich der Garagendecken.
- 2024
  - Erneuerung der Fenster im Wohn- und Essbereich inklusive neuer Rollläden.
  - Einbau eines 3-fach verglasten Schallschutzfensters mit zusätzlicher Rollladendämmung im Schlafzimmer.
  - Wärmedämmung der Rollläden im Kinderzimmer.
  - Umfangreiche Dachsanierung mit ca. 16 cm Aufsparrendämmung.
  - Einbau neuer 3-fach verglaster Fenster im Zuge der Dachsanierung.
  - BAFA-geförderte Modernisierung von Dach und Fenstern.
- 2025
  - Installation eines Balkonkraftwerks mit ca. 1,8 kWp Leistung (Stromertrag von ca. 620 kWh vom 01.



2026 bis 08.06.2026).

#### WEITERE AUSSTATTUNGSMERKMALE

• Glasfaseranschluss bereits vorhanden

#### ENERGIEVERBRAUCH DER EIGENTÜMER

• Stromverbrauch: unter ca. 1.500 kWh/Jahr (unterstützt durch das Balkonkraftwerk).

• Heizölverbrauch: ca. 1.700 Liter/Jahr.

• Holzverbrauch: ca. 2 m<sup>3</sup>/Jahr.

Das Energiekonzept wird durch die moderne Ölbrennwertheizung, den Kamin, die umfangreichen Dämmmaßnahmen, die BAFA-geförderten Modernisierungen sowie das Balkonkraftwerk sinnvoll ergänzt. Dadurch konnten die Eigentümer in den vergangenen Jahren einen vergleichsweise niedrigen Energieverbrauch erzielen.



## Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN ca. 5.112 Euro/Jahr sprich ca. 426 Euro/Monat.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäudeversicherung (inkl. Elementar) ca. 1.355 Euro/Jahr

Grundsteuer B (2026) ca. 397 Euro/Jahr

Niederschlagswasser (ca. 270m<sup>2</sup>) 232 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH:

Heizkosten (Schnitt der letzten 5 Jahre) ca. 1.700 Liter/Jahr - ca. 2.040 Euro /Jahr

Stromkosten (Rechnung von 2022) ca. 1.952 kWh - ca. 528 Euro/Jahr

Stromeinsparung aufgrund des Balkonkraftwerks (ca. 1.240 kWh/Jahr) -ca. 372 Euro/Jahr

Wasser ca. 72m<sup>3</sup> - ca. 342 Euro/Jahr

Abwasser ca. 72m<sup>3</sup> - ca. 277 Euro/Jahr.



Flur



Kinderzimmer



Badezimmer



Elternschlafzimmer



Arbeitszimmer



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Jugendzimmer



Jugendzimmer



Schlafzimmer



kl. Küche im DG



Office in der kl. Küche



Badezimmer im DG



Abstellraum im DG



Treppe im KG



Partykeller



Sauna Vorraum



Sauna



Dusche neben der Sauna



Vorratsraum



Sportzimmer



Waschküche + Heizungsraum



Fahrradkeller



Doppelgarage im Haus



Stromzählerschrank im KG



Unterverteilung im EG



Terrasse



Terrasse und Garten



Rückansicht



Rückansicht



Garten



Ansprechpartner Ralph Raue



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

Webseite

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