

## Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in Heckendahlheim

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	269.000 €



## Objektbeschreibung

### Highlights im Überblick

- Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage
- Großzügiges Grundstück mit ca. 775 m<sup>2</sup> Fläche
- Wohnen auf einer Ebene mit durchdachter Raumaufteilung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Raumgefühl
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Garten
- Zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss mit vielseitigen Möglichkeiten
- Gestaltungspotenzial für individuelle Wohnideen

### Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976 befindet sich in ruhiger Wohnlage von Heckendahlheim und bietet mit ca. 118,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 775 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Wohnwünsche. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt besonders durch die praktische Aufteilung auf einer Ebene. Bereits beim Betreten des Hauses entsteht ein angenehmes Wohngefühl. Herzstück der Immobilie ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Raumstruktur und direktem Zugang zu den Terrassenbereichen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	118,97 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	775 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1976



Die Küche verfügt über eine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz für den Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein Büro, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Durch die flexible Raumaufteilung eignet sich die Immobilie sowohl für Paare als auch für Familien mit Platzbedarf oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Ein besonderes Highlight ist das Untergeschoss mit zahlreichen Nutzflächen. Neben mehreren Kellerräumen und einem zusätzlichen Badezimmer befindet sich hier auch ein großzügiger Barbereich, der sich ideal für gesellige Abende, Feiern oder als gemütlicher Hobby- und Freizeitbereich nutzen lässt. Die Doppelgarage mit Einfahrt bietet komfortable Parkmöglichkeiten und verfügt über einen direkten Zugang in den Garten.

Die Aufteilung der Wohnfläche gestaltet sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Küche
- Schlafzimmer
- Weiteres Zimmer
- Büro
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Flur

Untergeschoss:

- Bar-/Freizeitbereich
- Mehrere Kellerräume
- Badezimmer

- Heizungsraum

Die Immobilie eignet sich besonders für Familien, Paare oder Käufer, die ein freistehendes Haus mit großzügigem Grundstück und zusätzlichem Gestaltungspotenzial in ruhiger Lage suchen.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Bidet
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich
Kamin	Ja
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Die Immobilie befindet sich in Heckendahlheim, einem ruhigen und beliebten Ortsteil innerhalb der Gemeinde Mandelbachtal. Die Wohnlage zeichnet sich besonders durch ihre angenehme Nachbarschaft, die naturnahe Umgebung und die gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur sowie ein angenehmes Wohnumfeld für Familien, Paare und Ruhesuchende. Durch die gute Anbindung gelangen Sie schnell nach St. Ingbert, Homburg oder Saarbrücken. Auch die Nähe zur Natur macht die Lage besonders attraktiv. Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sorgen für einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Heckendahlheim verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit und bietet somit ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und dennoch flexibel angebunden sein möchten.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	19.05.2036
Endenergiebedarf	265.64
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	19.05.2026
Energieeffizienzklasse	H



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: Größtenteils aus dem Baujahr, 1976

Heizung: Öl-Heizung, erneuert zwischen 2021–2023

Fenster: Holzfenster, Rahmen aus dem Baujahr, Verglasung größtenteils aus 2002

Bäder: Aus dem Baujahr, 1976

Dach: Aus dem Baujahr; laut Aussage eines Dachdeckers befindet sich die Dachkonstruktion grundsätzlich noch in einem soliden Zustand. Die Eindeckung sowie die Dämmung sollten jedoch perspektivisch erneuert werden

Wasserleitungen: Aus dem Baujahr, 1976

Malerarbeiten / Innenausbau: Innenausbau größtenteils aus dem Baujahr.



## Sonstiges



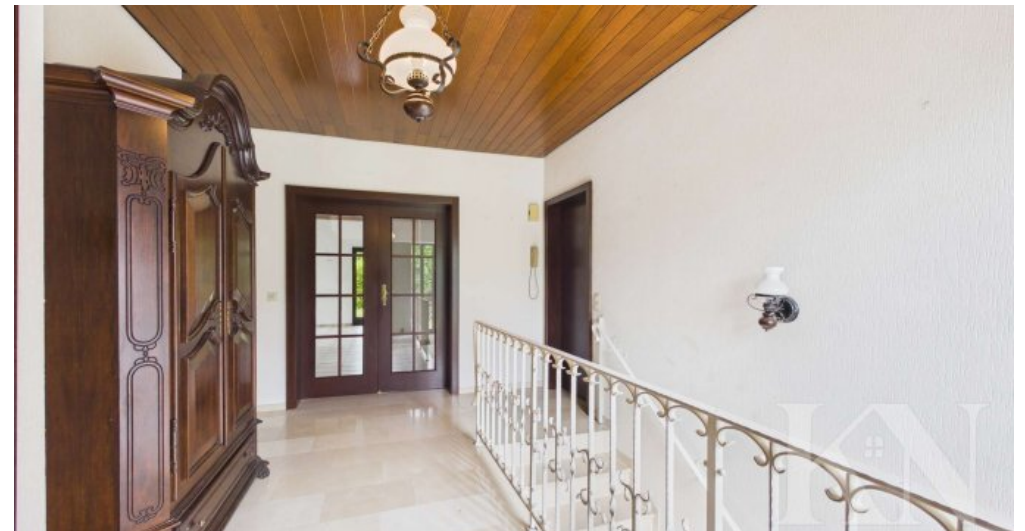
Vorgarten



Hauseingang



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohn- / Essbereich



Wohn- / Essbereich



Wohnbereich



Wohnbereich Kamin



Wohn- / Essbereich



Essbereich



Essbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Küche



Küche



Küche



Küche



Küche



Küche



Büro



Büro



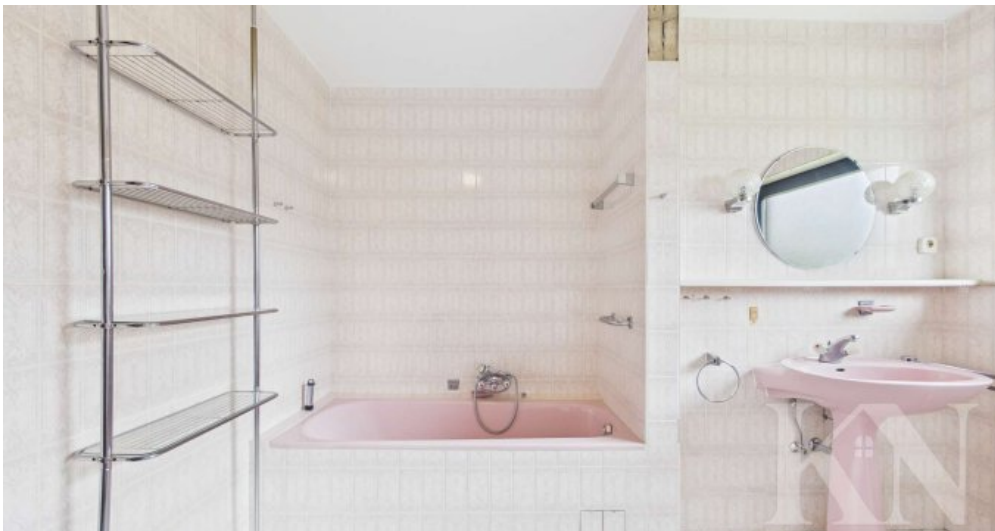
Schlafzimmer



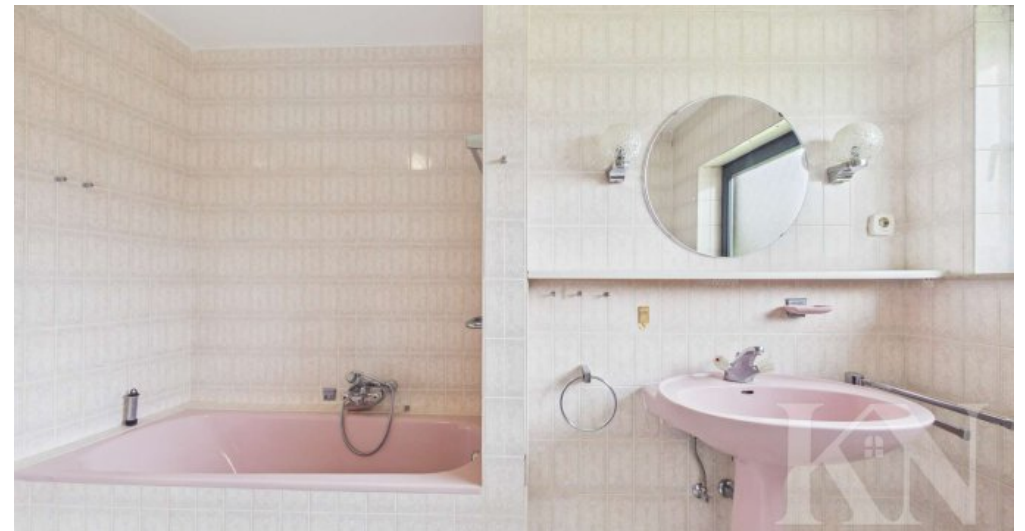
Zimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[anna.kessel@kessel-naumann.de](mailto:anna.kessel@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>