Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

EIN ZUHAUSE FÜR DIE FAMILIE – FREISTEHENDES 1 FAM.-HAUS MIT GARTEN, TERRASSE UND GARAGE IN NEUWEILER

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	269.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Sulzbach-Neuweiler bietet mit insgesamt ca. 164,6 m² Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie.
ERDGESCHOSS – CA. 121 M² WOHNFLÄCHE
Das Erdgeschoss bildet die großzügige Hauptwohnebene. Mittelpunkt ist der rund 53 m² große Wohn-Essbereich, der viel Platz für Wohnen und gemeinsame Familienzeit bietet. Hier befindet sich außerdem ein Kamin, der aktuell außer Betrieb ist, da die erforderliche Kaminkassette fehlt. Hinzu kommen eine Diele, Küche, Büro, Gäste-WC, Flur, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, sowie Badezimmer. Die angrenzende Terrasse führt direkt in den großzügigen Garten.
Gerade für Familien ist der Außenbereich ein echtes Plus: Hier haben Kinder viel Platz zum Spielen und Toben, während die Eltern auf der Terrasse oder im Garten entspannen können. Ein kleiner Teil des Grundstücks wird bereits als Nutzgarten genutzt und bietet Platz für Gemüse, Kräuter oder Beeren aus dem eigenen Garten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	165 m²
Grundstücksfläche	1.446 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	10 m²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1974
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	sofort frei



33,7 M² WOHNFLÄCHE
Im Untergeschoss stehen zwei weitere Wohnräume mit insgesamt ca. 33,7 m² Wohnfläche zur Verfügung. Ein ca. 16,5 m² großer Raum eignet sich ideal als Kinderzimmer oder Büro, ein weiterer Raum mit ca. 17,2 m² bietet sich als Kinder-, Gäste- oder Hobbyzimmer an. Besonders schön ist der direkte Zugang vom Untergeschoss in den Garten, wodurch auch auf dieser Ebene eine unmittelbare Verbindung zum großzügigen Außenbereich besteht.
Ergänzt wird das Raumangebot durch Vorrats- und Kellerräume, eine Waschküche sowie den Heizungsraum. Damit bietet das Untergeschoss neben der zusätzlichen Wohnfläche auch reichlich praktische Nutz- und Abstellmöglichkeiten.
Gesamtwohnfläche inkl. anteiliger Terrassenfläche: ca. 164,6 m².
Eine Garage rundet das Angebot ab.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Kunststoff
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Barrierefrei	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Das Haus befindet sich in Sulzbach-Neuweiler, einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet mit einer angenehmen Mischung aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte.
Gerade für Familien bietet Neuweiler gute Voraussetzungen. Kindertagesstätten befinden sich direkt im Stadtteil und auch Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in Sulzbach vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.
Auch für ältere Kinder und Jugendliche ist die Lage praktisch. Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Das Berufsbildungszentrum Sulzbach befindet sich ebenfalls direkt in Neuweiler.
Wer nach Feierabend gerne draußen unterwegs ist, findet rund um Neuweiler zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeit im Grünen. So verbindet die Lage das ruhige Wohnen mit der Nähe zu den wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	27.08.2036
Endenergiebedarf	257.4
Ausstelldatum	27.08.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



Über die nahe gelegenen Verkehrsachsen und die A623 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken sowie zur A8. Dadurch sind auch St. Ingbert, Friedrichsthal und Neunkirchen gut erreichbar. Die Saarbrücker Innenstadt ist mit dem Auto ebenso gut erreichbar wie die umliegenden Arbeits- und Wirtschaftsstandorte. Gleichzeitig wohnt man hier abseits des unmittelbaren Großstadttrubels.
Eine Lage, die besonders für Familien und Paare interessant ist, die ein eigenes Haus mit Garten suchen und Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld legen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu wollen..



Ausstattung

ART UND BAUWEISE DES HAUSES
Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in Fertigbauweise, das Anfang der 1970er-Jahre als "Renolit-Fertighaus (Typ 152)" errichtet wurde. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über ein klassisches Satteldach.
Das Untergeschoss wurde in massiver Bauweise ausgeführt. Laut den ursprünglichen Bauunterlagen bestehen die Kelleraußenwände aus ca. 30 cm starken Hohlblocksteinen. Auch die tragenden Innenwände des Untergeschosses sind massiv ausgeführt. Die Decke zwischen Unter- und Erdgeschoss wurde als Stahlbeton-Fertigbalkendecke hergestellt.
Das Erdgeschoss wurde in Fertighausbauweise errichtet. Charakteristisch für das Haus ist die Klinkerverblendung der Außenfassade. Die Innenwände wurden entsprechend der damaligen Fertighauskonstruktion überwiegend in leichter Bauweise ausgeführt. Das Satteldach wurde mit Nagelbrettbindern konstruiert und mit Betondachsteinen eingedeckt.
HINWEISE ZUM MODERNISIERUNGSBEDARF
Das Haus befindet sich in verschiedenen Bereichen noch auf einem dem Baujahr entsprechenden technischen Stand.



älteren Baujahrs sind.
Aus heutiger Sicht sollte daher bei der weiteren Nutzung des Hauses eine Modernisierung bzw. Erneuerung der Elektrik und der älteren Fenster eingeplant werden. Umfang und Ausführung können vom zukünftigen Eigentümer entsprechend den eigenen Vorstellungen und Anforderungen festgelegt werden.
Dieser Modernisierungsbedarf ist bekannt und wurde bei der Kaufpreisfindung selbstverständlich bereits entsprechend berücksichtigt.
WICHTIGER HINWEIS ZUR HEIZUNGSANLAGE
Die vorhandene Ölheizungsanlage verfügt über einen Viessmann-Wärmetauscher aus dem Jahr 1992 sowie einen Ölbrenner aus dem Jahr 2015. Bei der letzten Überprüfung durch den Schornsteinfeger am 19.05.2026 wurde festgestellt, dass das Messergebnis aufgrund der erhöhten Rußzahl nicht den Anforderungen entspricht.
Aufgrund des Alters und des aktuellen technischen Zustands der Heizungsanlage wurde bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt, dass eine Erneuerung beziehungsweise Modernisierung der Heizungsanlage durch den Käufer erforderlich werden kann.



Unabhängig von der abschließenden rechtlichen und technischen Einordnung der vorhandenen Anlage wurde bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt, dass die Heizungsanlage durch den Käufer erneuert werden soll.
HINWEIS ZUR BAULAST
Für das Grundstück besteht eine eingetragene Baulast aus dem Jahr 1994. Diese betrifft eine ca. 34 m² große Teilfläche im vorderen Grundstücksbereich, die von einer Bebauung freizuhalten ist und als Zuwegung für ein angrenzendes Grundstück dient.
Die bestehende Baulast ist vom Käufer bzw. zukünftigen Grundstückseigentümer zu übernehmen und weiterhin zu beachten. Die genaue Lage der betroffenen Fläche ist im zugehörigen Lageplan dargestellt.
Die vollständigen Unterlagen zur Baulast liegen vor und können von Kaufinteressenten selbstverständlich eingesehen werden.
TRANSPARENZ DURCH BEREITS ERFOLGTE RAUMLUFTUNTERSUCHUNG
Im August 2026 wurde die Raumluft der Immobilie auf Schadstoffe untersucht, die bei älteren Fertighäusern auftreten können.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Der Vorteil für Kaufinteressenten: Das Thema ist bereits bekannt und wurde fachlich untersucht. Gleichzeitig liegen konkrete Einschätzungen zu möglichen Maßnahmen zur Verbesserung der Raumluftsituation und Sanierung vor.
Als wirtschaftliche Sanierungsvariante wurde eine neue Wandverkleidung mit formaldehydbindendem Schafwollevlies, kombiniert mit moderner Heiz- und Lüftungstechnik, vorgeschlagen. Diese Maßnahmen können sinnvoll mit dem anstehenden Heizungstausch verbunden werden.
Der vollständige Untersuchungsbericht sowie die ergänzende fachliche Einschätzung werden Kaufinteressenten zur Verfügung gestellt.



Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN ca. 4.873 Euro/Jahr, sprich ca. 407 Euro/Monat.
Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:
Gebäudeversicherung ca. 817 Euro/Jahr, ca. 68 Euro/Monat
Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht ca. 70 Euro/Jahr, ca. 6 Euro/Monat
Grundsteuer B ca. 310 Euro/Jahr, ca. 26 Euro/Monat
Winterdienst ca. 8 Euro/Jahr, ca. 1 Euro/Monat
INDIVIDUELLER VERBRAUCH:
Bei Berücksichtigung des bisherigen Heizölverbrauchs (ca. 3.000 Liter) ergeben sich derzeit Gesamtkosten von ca. 3.668 Euro/Jahr, sprich ca. 306 Euro/Monat.
Strom, Trink- und Schmutzwasser sowie Müllgebühren sind in dieser Berechnung noch nicht enthalten..



Gäste-WC



Flur



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Flur im GG



Bad im GG



Dusche im GG



Waschküche



Vorratsraum



Flur im GG



Jugendzimmer im GG



Kinderzimmer im GG



Heizungsraum



Öltanks



Sicherungskasten



Speicher



Terrasse (mit KI generiert)



Außenansicht (mit KI generiert)



Außenansicht (mit KI generiert)



Nutzgarten (mit KI generiert)



Garage



Außenansicht



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
Webseite	www.immobilien-raue.de