Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

EINZIEHEN, WOHLFÜHLEN UND DEN AUSBLICK GENIESSEN – IHR NEUES ZUHAUSE IN NEUWEILER

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	298.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1954 befindet sich in guter Wohnlage von Sulzbach-Neuweiler. Das massiv gebaute Wohnhaus wurde über die Jahre regelmäßig instand gehalten und modernisiert. Mit seiner großzügigen Raumaufteilung, den vielseitig nutzbaren Räumen und den schönen Außenbereichen bietet es ideale Voraussetzungen für Familien, die sich ein gemütliches Zuhause mit ausreichend Platz wünschen.
Bereits im Erdgeschoss überzeugt das Haus mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der zum gemeinsamen Mittelpunkt des Familienlebens wird. Ein Kaminofen (nicht im KP enthalten, kann übernommen werden) sorgt hier an kühleren Tagen für eine besonders behagliche Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist mit einer modernen Einbauküche (nicht im KP enthalten, kann übernommen werden) samt Kochinsel ausgestattet und bietet einen direkten Zugang ins Freie. Ein separates Arbeitszimmer, das sich beispielsweise auch als Gästezimmer nutzen lässt, sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Etage.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	190 m²
Grundstücksfläche	426 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1954
Zustand des Objektes	Teilsaniert
Verfügbar ab	Februar 2027



Hier befinden sich drei gut geschnittene Schlaf- beziehungsweise Kinderzimmer sowie das 2017 vollständig sanierte Badezimmer.
Ein weiteres Highlight erwartet Sie im ausgebauten Dachgeschoss. Die großzügige Fensterfront lässt viel Tageslicht herein und eröffnet einen schönen Blick ins Grüne. Ob als zusätzliches Schlafzimmer, Homeoffice, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort, hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.
Auch im Außenbereich hat die Immobilie einiges zu bieten. Die großzügige Dachterrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein. Im gepflasterten Innenhof befindet sich ein teilweise überdachter Freisitz, der sich wunderbar für gemütliche Abende mit Familie und Freunden eignet. Der terrassierte Hanggarten mit Gewächshaus bietet darüber hinaus Platz für Gartenliebhaber und alle, die gerne Zeit im Freien verbringen.
Besonders praktisch ist die vollständige Unterkellerung des Hauses. Neben mehreren großzügigen Kellerräumen, die unter anderem als Fitness- oder Hobbybereich genutzt werden können, steht eine separate Waschküche mit eigener Küchenzeile zur Verfügung.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage direkt am Haus sowie einen weiteren Stellplatz in der Einfahrt.
Insgesamt erwartet Sie hier ein gepflegtes Wohnhaus mit viel Platz, einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Möglichkeiten, die eigenen Wohnideen zu verwirklichen. Eine Immobilie, die sowohl im Haus als auch im Garten viel Raum für das Familienleben bietet.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	10.10.2036
Endenergiebedarf	304.28
Ausstelldatum	11.10.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Lage

Ruhig wohnen, die Natur direkt vor der Haustür und trotzdem gut angebunden sein. Genau diese Mischung macht Sulzbach-Neuweiler zu einem attraktiven Wohnort für Familien.
Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen, überwiegend von Wohnhäusern geprägten Umgebung. Hier lässt sich das Familienleben abseits des hektischen Stadtalltags genießen. Die naturnahe Lage lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und gemeinsamen Unternehmungen im Grünen ein. Gerade Familien mit Kindern werden die ruhige Wohnatmosphäre und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung zu schätzen wissen.
Gleichzeitig müssen Sie auf die Dinge des täglichen Lebens nicht verzichten. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen befinden sich in Neuweiler, Sulzbach und den umliegenden Orten.
Auch die Verkehrsanbindung ist günstig. Die nahegelegenen Städte Sulzbach, St. Ingbert und Saarbrücken sind gut erreichbar. Damit eignet sich der Standort auch für Berufspendler, die nach Feierabend gerne in einer ruhigeren Umgebung nach Hause kommen möchten.



Ein schöner Platz für Familien, die sich ein Zuhause mit Garten, ausreichend Freiraum und einem angenehmen Wohnumfeld wünschen..



Ausstattung

Die Doppelhaushälfte wurde über die Jahre regelmäßig gepflegt, instand gehalten und in verschiedenen Bereichen modernisiert. Die Eigentümer haben dabei immer wieder in den Erhalt und die Verbesserung der Immobilie investiert.
Zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen und durchgeführten Maßnahmen gehören:
- Dachgeschossausbau (ca. 2013): Ausbau des Dachgeschosses zu einem großzügigen, vielseitig nutzbaren Studio. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und bietet einen schönen Blick ins Grüne.
- Dachdämmung: Das Dach des Wohnhauses ist gedämmt.
- Badezimmersanierung (ca. 2016): Umfassende Modernisierung des Badezimmers mit Badewanne, bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung, Doppelwaschtisch und WC.
- Hauseingangstür: Erneuerung der Haustür durch eine wärmedämmende Ausführung.
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, im Wohnbereich mit zusätzlich Lippendichtungen nachgerüstet.
- Heizungsanlage: Die Steuerungselektronik der Gas-Zentralheizung wurde erneuert.



- Garagendach (2026): Sanierung des Garagendachs mit Vorbereitung für eine mögliche spätere Installation einer Photovoltaikanlage.
Auch die weitere Ausstattung trägt zum angenehmen Wohnkomfort bei. Die großzügige, offen gestaltete Küche mit Kochinsel bildet einen schönen Mittelpunkt des Familienlebens. Die vorhandene Einbauküche ist unter anderem mit Backofen und Dampfgarer ausgestattet. Sie ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann jedoch nach Absprache übernommen werden.
Für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt der Kaminofen im Wohnbereich, der besonders in der kühleren Jahreszeit eine angenehme Wärme bietet.
Insgesamt präsentiert sich die Doppelhaushälfte als gepflegtes und über die Jahre fortlaufend modernisiertes Zuhause. Mit ihrer familienfreundlichen Raumaufteilung, dem großzügig ausgebauten Dachgeschoss und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bietet sie ideale Voraussetzungen für Paare und Familien, die ein Haus mit Platz zum Leben und eigenen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.



Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN ca. 6.752 Euro/Jahr sprich ca. 563 Euro/Monat.
Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:
Gebäudeversicherung inkl. Elementar ca. 936 Euro/Jahr
Grundsteuer B ca. 531 Euro/Jahr
Winterdienst ca. 11 Euro/Jahr
INDIVIDUELLER VERBRAUCH (2025):
Gas ca. 18.899 kWh/Jahr - ca. 2.813 Euro/Jahr
Strom ca. 3.173 kWh/Jahr - ca. 1.414 Euro/Jahr
Wasser ca. 124 m³/Jahr - ca. 511 Euro/Jahr (so hoch wg. Gewächshaus - normal sind ca. 85m³)
Abwasser ca. 29 m²/Jahr - ca. 536 Euro/Jahr.



Esszimmer



Esszimmer



Küche



Küche



Terrasse (nach Süden) mit Weitblick



offene Küche



Terrasse



Gäste-WC im EG



Büro im EG



Treppen zum OG



Flur im OG



Badezimmer im OG



Badezimmer im OG



Badezimmer im OG



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer 3



Balkon im OG



Dachgeschoss



Ankleide im DG



Ankleide im DG



Schlafzimmer im DG



Schlafzimmer im DG



Schlafzimmer im DG



Flur im Keller



Fitnessraum



Waschküche



Heizungsanlage



Hausanschlüße



Stromsicherungskasten



Terrassen



überdachte Terrasse



überdachte Terrasse



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
Webseite	www.immobilien-raue.de