

# PRIVATSPHÄRE PUR - EINZIGARTIGE LIEGENSCHAFT MIT PARKÄHNLICHEM GRUNDSTÜCK IN FRIEDRICHSTHAL

## Preise & Kosten

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Käufer-Provision | Ja                     |
| Käufercourtage   | 3,57 % inkl. 19% MwSt. |
| Kaufpreis        | 580.000 €              |



## Objektbeschreibung

Über eine eigene Zufahrt gelangt man zu dem Anwesen.

**AUFTEILUNG:**  
**ERDGESCHOSS.**

Durch die Eingangstür gelangt man in die großzügige Diele inklusive einem eingebauten großen Garderobenschrank. Das große Wohn-Esszimmer (im Anbau) verfügt über einen Kamin sowie drei große Glaselemente, die einen schönen Ausblick in den parkähnlichen Garten gewähren. Die Küche ist praktisch eingerichtet, inklusive einem Durchgang zum Büro. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.

**OBERGESCHOSS:**

Im Obergeschoss befindet sich ein Badezimmer, eine Ankleide mit Einbauschränk mit direktem Zugang zum Elternschlafzimmer, sowie ein Kinderzimmer und ein Balkon.

**DACHGESCHOSS:**

Auch im Dachgeschoss befinden sich ein Badezimmer, ein Jugendzimmer (inklusive eines Abstellraumes in der Schräge) sowie ein Gästezimmer.

Im Kellergeschoss verfügt das Haus über einen Heizungsraum, eine Waschküche, einen Kellerraum (Weinkeller) sowie 1-2 weitere kleine Kellerräume.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Wohnfläche           | 260 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche    | 2.652 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer        | 7                    |
| Anzahl Schlafzimmer  | 3                    |
| Anzahl Badezimmer    | 2                    |
| Stellplätze          | 2                    |
| Anzahl Balkone       | 1                    |
| Baujahr              | 1958                 |
| Zustand des Objektes | Teil-/Vollrenoviert  |
| Verfügbar ab         | sofort frei          |



Ein Geräteschuppen ist von der Terrasse aus begehbar.  
Der Garten ist sehr schön gestaltet und verfügt über eine schöne Rasenfläche sowie große Bäume. Das Grundstück ist eingezäunt.

## Ausstattung

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Ausstattungsqualität | Gehoben                |
| Bad                  | Dusche, Wanne, Fenster |
| Küche                | Einbauküche            |
| Boden                | Fliesen, Dielen        |
| Kamin                | Ja                     |
| heizungsart          | Zentralheizung         |
| befuerung            | Gas                    |
| Gartennutzung        | Ja                     |
| Unterkellert         | Ja                     |
| Abstellraum          | Ja                     |
| Gäste-WC             | Ja                     |



## Lage

Dieses Anwesen befindet sich in einer kleinen Straße in guter Wohnlage von Friedrichsthal. Hinzu kommt die verkehrsgünstige Lage zu den Autobahnen 8 und 623. Die Landeshauptstadt Saarbrücken sowie Neunkirchen sind jeweils mit dem PKW in ca.10 Minuten zu erreichen. Bus- und Bahnhaltestellen sind in der Nähe.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind in Friedrichsthal vorhanden. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Montessori Gemeinschaftsschule/Gesamtschule Saar ist zu Fuß in ca. 11 Minuten zu erreichen..



## Ausstattung

Haupthaus ca. 1958/1959

Anbau ca. 1976

Folgende Renovierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- im EG, wurde vor 2020, im Flur eine Spanndecke sowie ein großer Einbauschränk eingebaut
- die Treppen sowie die Böden in den Fluren (hochwertiges Bambusholz) wurde vor ca. 2017 komplett erneuert
- die Fenster wurden (teilweise) von 2015 bis 2017 getauscht
- die Flachdächer (Garage und Anbau) wurden 2013/2015 erneuert (inkl. Isolierung im Anbau von ca. 7 cm)
- Fußbodenheizung (Anbau) ca. 2013 Jahre
- die Haustür ca. 2013 eingebaut
- das EG wurde (bis auf das Büro) ca. 2013 Jahren komplett gefliest
- alle Türen im Haus wurden ca. 2010 erneuert
- der Terrassenboden wurde vor ca. 2008 erneuert
- die Bäder im EG und OG wurde ca. 2001 erneuert
- die Küche wurde ca. 2000 erneuert (inkl. Stromleitungen)
- im EG wurden elektrische Rollläden verbaut
- das Schieferdach auf dem Haupthaus wird einmal im Jahr überprüft und ist in einem guten Zustand
- die Doppelgarage verfügt über einen Wasser- und Stromanschluss.



## Sonstiges

### HAUSNEBENKOSTEN:

Zurzeit betragen die "Hausnebenkosten" (Gas, Wasser, Strom, Abwasser und Müll) ca. 4.650 Euro/Jahr sprich ca. 390 Euro/Monat.

### INFO BEZÜGLICH DER VERMARKTUNG:

Die Vermarktung dieses Objekts erfolgt im Interesse des Verkäufers und Käufers sehr diskret. Weitere Innenansichten liegen uns selbstverständlich vor. Diese können wir Ihnen gerne bei Interesse übersendet. Bitte übermitteln Sie uns zunächst Ihre vollständigen Kontaktdaten. Im Anschluss kontaktieren wir Sie umgehend persönlich.

### - INFO BZGL. BESICHTIGUNGSTERMIN -

Besichtigungen sind, nach vorheriger Terminvereinbarung, selbstverständlich möglich.

Wir bitten Sie, uns einen Bonitätsnachweis (Finanzierungsbestätigung/Kapitalnachweis) VOR EINEM BESICHTIGUNGSTERMIN zu übersenden. Diese Unterlagen benötigen wir im Interesse unserer Auftraggeber und werden selbstverständlich vertraulich behandelt..



Großes Wohn- Esszimmer



Großes Wohn- Esszimmer



Überdachte Terrasse



Terrasse/Garten



Rückansicht



Rückansicht



Garten



Flur im OG





Bad im OG



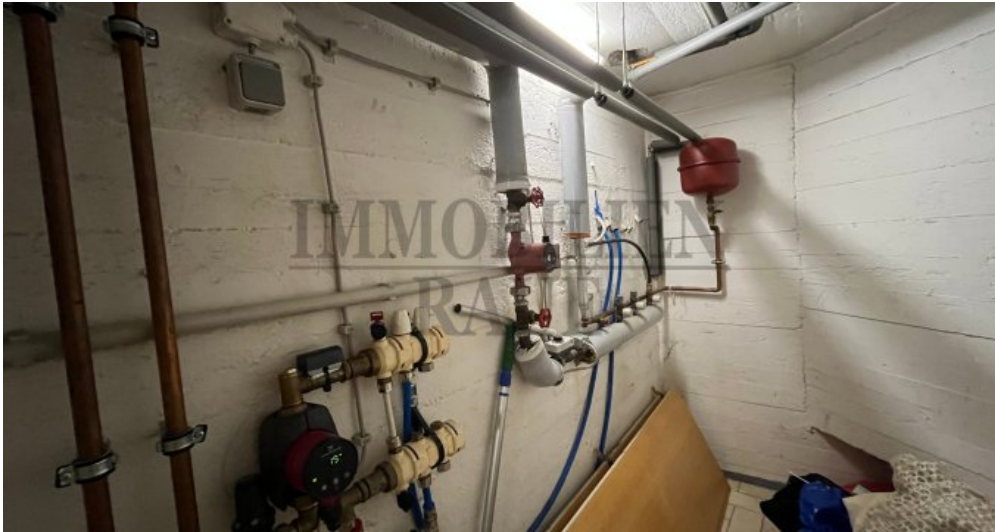
Treppenhaus OG zum DG



Bad im DG



Stromzählerschrank



Steuerung Fußbodenheizung (Anbau)



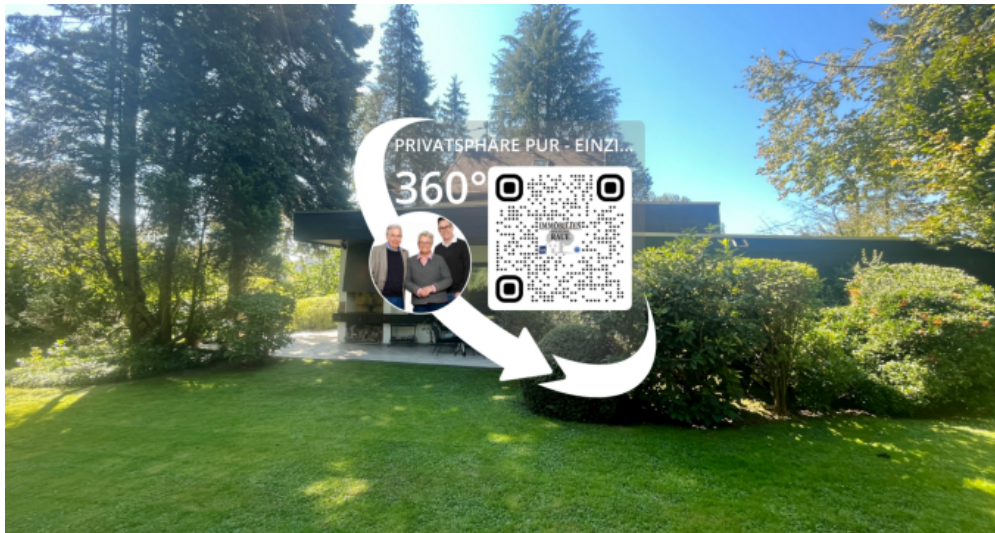
Weinkeller



Gas-Zentralheizung (Brennwertgerät)

weitere Innenansichten  
liegen uns vor. Diese  
können wir Ihnen gerne,  
mit unserem Exposé  
übersenden.

Innenansichten liegen uns vor



QR Code 360 Rundgang



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)