

Einziehen & Wohlfühlen: Hochwertig saniertes Zuhause mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % Käuferprovision inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	219.000 €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1



Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in Doppelhausbauweise überzeugt nicht nur durch seine ruhige Lage und den großen Garten, sondern auch durch eine umfangreiche und hochwertige Sanierung im Jahr 2025. Ideal für Familien, Paare oder Mehrgenerationen – hier erwartet Sie ein Zuhause zum direkten Einziehen und Wohlfühlen.

Im Erdgeschoss des ca. 100 m² großen Wohnbereichs finden Sie ein großzügiges Wohnzimmer, eine helle Diele, ein offenes Küchen- und Esszimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Das Obergeschoss bietet zwei gemütliche Schlafzimmer, eine weitere Diele und ein separates WC. Ein besonderes Highlight ist die 2001 angebaute Einliegerwohnung mit separatem Zugang und ca. 40 m² Wohnfläche. Sie besteht aus einem kombinierten Wohn-/Schlafraum, Küche mit Essbereich und einem eigenen Duschbad – ideal als Gästebereich, Büro oder zur Vermietung. Ein großzügiger Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen ein. Zusätzlich stehen eine Garage und mehrere Stellplätze zur Verfügung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	140 m²
Grundstücksfläche	492 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	3
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1940
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsanziert
Verfügbar ab	ab sofort



Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend im Sulzbacher Ortsteil Hühnerfeld. Sulzbach vereint städtische Infrastruktur mit naturnahem Wohnen und bietet damit eine attraktive Kombination für Familien, Paare und Berufspendler. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die A623 sorgt für eine gute Erreichbarkeit umliegender Städte und des Regionalzentrums Saarbrücken. Zusätzlich gewährleisten mehrere Buslinien eine solide öffentliche Anbindung. Grüne Naherholungsflächen, Spazier- und Radwege befinden sich in direkter Umgebung und laden zur aktiven Erholung ein. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen mit alltagstauglicher Infrastruktur auf angenehme Weise..

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja



Ausstattung

Alles neu in 2025!

Das Haus wurde umfassend saniert: neue Elektrik und Sicherungen, moderne Gas-Zentralheizung, neue Wasser- und Abwasserleitungen, hochwertige 3-fach verglaste Kunststofffenster, neue Türen und Bodenbeläge sowie komplett erneuerte Bäder. Zusätzlich wurden alle Decken neu gestaltet und mit modernen LED-Lichtspots ausgestattet, was für eine angenehme, zeitgemäße Wohnatmosphäre sorgt. Ein gepflegtes, energetisch modernisiertes Haus mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit in ruhiger Wohnlage.



Sonstiges

Energieausweis in Bearbeitung

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Wir freuen uns, als Dienstleister für Sie tätig werden zu dürfen. Auch in Finanzierungsfragen helfen wir Ihnen gerne weiter.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen persönlich zur Seite..



Wohnzimmer.



Küche-Esszimmer



Küche



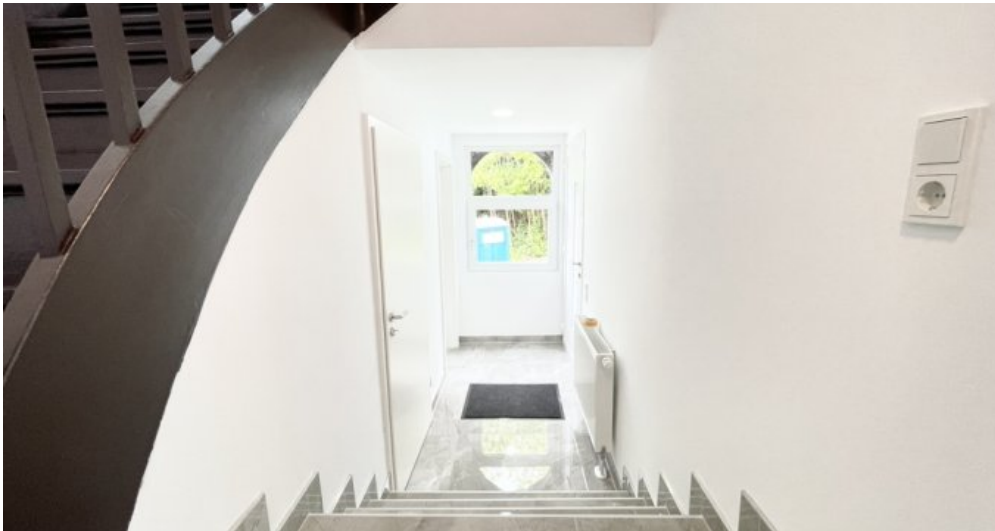
Bad+Dusche



Bad



Hauseingang..



Flur Hauseingang



Treppe-Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer.



WC OG.



WC OG



Garten



Einliegerwohnung Ansicht



ELW Wohneingang



ELW Küche



ELW Küche-Esszimmer



ELW Wohn-Schlafraum



ELW Bad



Terrasse



Garage



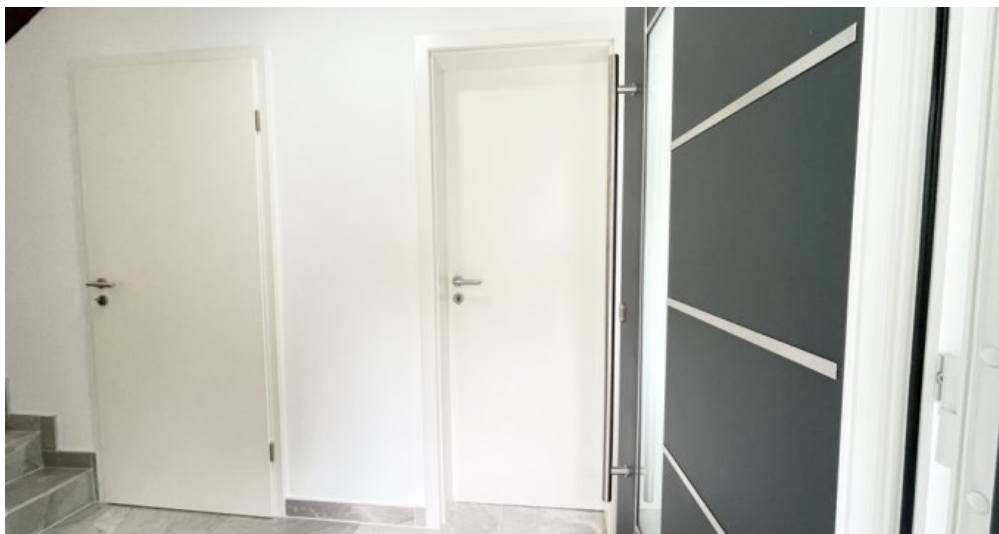
Heizung



Keller



Keller.



Hauseingang.

Anbieter

ERA Immobilien Nas
Torstraße
66663 Merzig

Zentrale
E-Mail

016091447886
tbrunner@eraimmobilien.de