

FREISTEHENDES, RENOVIERTES 1 FAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG IN SACKGASSE VON SULZBACH

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	153.000 €
Freiplätze	2



Objektbeschreibung

AUFTEILUNG:

Diese charmante Immobilie bietet Ihnen eine großzügige Hauptwohnung sowie eine separate Einliegerwohnung – perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Investitionsmöglichkeit.

Hauptwohnung (ca. 81 m²) im Erdgeschoss und Dachgeschoss - sofort frei

Im Erdgeschoss befinden sich eine einladende Diele, ein geräumiges Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine moderne Küche sowie ein Badezimmer. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei Zimmer sowie ein separates WC – ideal für Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Einliegerwohnung (ca. 31 m²) im Gartengeschoss - Diele, Wohnküche (EBK ist im KP enthalten), 1 Zimmer, Duschbad. Die separate Einheit verfügt über 1 Zimmer, Küche, Bad - perfekt für Gäste, Mieter oder als Büro- und Hobbyraum.

Im Gartengeschoss befinden sich noch 1 Kellerraum sowie der Heizungsraum.

Gegenüber dem Haus befindet sich ein praktischer Schuppen, der ideal als Lagerraum oder kleine Werkstatt genutzt werden kann.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	112 m ²
Grundstücksfläche	255 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	2
Baujahr	1940
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	sofort frei



Eine kleine Grünfläche rundet das Grundstück ab und bietet Raum für Entspannung, Gartenarbeit oder gemeinsame Stunden im Freien.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Sulzbach/Saar. Sulzbach ist eine charmante Stadt, die durch ihre gute Anbindung an die Landeshauptstadt Saarbrücken besticht. Die Lage bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus ländlichem Flair und urbanem Leben.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die für den täglichen Bedarf sorgen. Auch Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie bequem in die umliegenden Städte und Regionen gelangen. Zudem erreichen Sie die Autobahn A6 in kurzer Zeit, was Ihnen eine schnelle Verbindung zu anderen Städten im Saarland und darüber hinaus ermöglicht.

Für Freizeitaktivitäten bietet Sulzbach eine Vielzahl von Möglichkeiten.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	21.05.2035
Endenergiebedarf	235,8
Ausstelldatum	21.05.2025
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



Zudem finden Sie in der Nähe Sporteinrichtungen sowie Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Lage dieser Immobilie in Sulzbach/Saar ideal ist für alle, die eine ruhige Wohnumgebung mit guter Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Lage!.



Ausstattung

Im Jahr 2001/2002 wurde diese Immobilie umfassend renoviert. Die Wände wurden glatt verputzt, die Decken mit Rigips verkleidet, Strom erneuert (komplett), Dach, Fenster, Bäder sowie eine neue Heizung wurde eingebaut, was für Energieeffizienz und Sicherheit sorgt.

Im Jahr 2021 wurde die Fassade erneuert, sodass das Haus optisch ansprechend und gut geschützt ist.

2022 wurde im Erdgeschoss die Fliesen, das Bad und der Boden im Dachgeschoss erneuert.

Die Einliegerwohnung (ELW) wurde 2024 renoviert, mit Ausnahme des Badezimmers, um auch hier ein modernes Wohngefühl zu schaffen.

Diese Immobilie vereint solide Bauweise mit aktuellen Renovierungsmaßnahmen und bietet Ihnen ein komfortables Zuhause.



Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN (GESAMTES HAUS):

Gebäudeversicherung, Glasversicherung und Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht ca. 1.099 Euro/Jahr

Grundsteuer B (2025) ca. 134 Euro/Jahr

Winterdienst ca. 11 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH (GESAMTES HAUS):

Gas (01.01.2024 bis 02.06.2024 bei Energie SaarLorLox) ca. 12.831 kWh - ca. 1.558 Euro /Jahr

Wasser und Abwasser ca. 104 m³ - ca. 950 Euro/Jahr.



Bad im EG



Flur im EG



Küche im EG



Schlafzimmer im EG



Flur im DG



Bad ELW



Kinderzimmer im DG



Schlafzimmer im DG



WC im DG



Eingang ELW



Bad ELW



Küche ELW



Essecke ELW



1 Zimmer ELW



1 Zimmer ELW



Heizungsraum



Keller



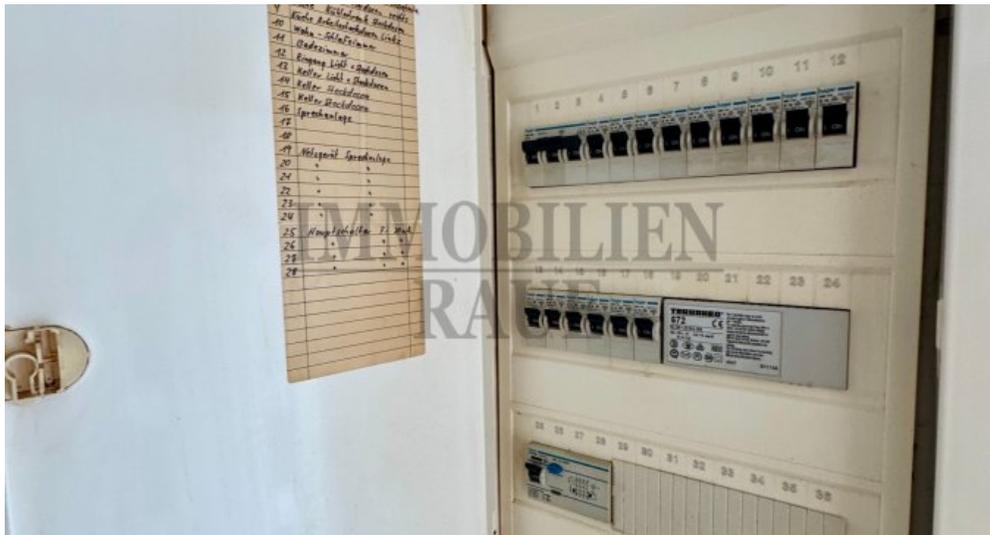
Heizungsraum



Stromzählerschrank



Strom Unterverteilung EG und DG



Strom Unterverteilung ELW



Ansprechpartner Ralph Raue



**Die 1. Adresse
für Immobiliengeschäfte**

**Immobilien Raue
Ehrenmitglied im IVD**

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