

FAMILIENFREUNDLICH - GEPFLEGT - ZENTRAL - GROSSES 1-2 FAM.-HAUS HAUS IN SULZBACH - SOFORT FREI

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	259.000 €
Anzahl Garage	3



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus bietet ca. 195 m² Wohnfläche, ergänzt durch eine großzügige Terrassenfläche von ca. 30 m² – perfekt für gesellige Stunden im Freien. Das Haus ist ideal für eine große Familie oder auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar, da es viel Raum und Flexibilität bietet.

Im Erdgeschoss (ca. 65 m²) befindet sich ein separater Eingang sowie zwei Zimmer, die sich hervorragend als Büro, Jugendzimmer, Gästezimmer, für eine Au-pair oder als zusätzliche Vermietungsmöglichkeit eignen. Die Diele und die Wohnküche runden das Raumangebot ab. Von hier aus gelangen Sie auch auf die überdachte Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Das Obergeschoss (ca. 100 m² Wfl.) hat einen schönen Eingangsbereich (Diele), eine große Wohnküche, ein großes Esszimmer, ein Wohnzimmer (mit Zugang zum schönen großen Balkon), ein modernes Gäste-WC sowie ein stilvolles Duschbad.

Im Dachgeschoss (ca. 30 m² Wfl.) befinden sich drei getrennte Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wannenbad, das zum Entspannen und Erholen einlädt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	195 m ²
Grundstücksfläche	425 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1920
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	sofort frei



Dieses gepflegte Zuhause verbindet Komfort, Funktionalität und Energieeffizienz – ein echtes Schmuckstück für die ganze Familie.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat, Linoleum
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Swimmingpool	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Haus befindet sich in zentraler Lage Sulzbach/Saar. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft, gepflegten Grünflächen und zahlreichen Spielplätzen, was sie besonders attraktiv für Familien macht. In der Nähe finden Sie mehrere Kindergärten und Schulen, die nur wenige Minuten entfernt sind. So sind beispielsweise die nächsten Kindergärten in etwa 5 bis 10 Minuten Fußweg erreichbar, während die weiterführenden Schulen in ca. 10 bis 15 Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Bäckereien sind ebenfalls in kurzer Entfernung vorhanden, sodass der tägliche Bedarf bequem gedeckt werden kann. Für die Freizeitgestaltung laden Parks, Grünflächen und Erholungsgebiete in der Umgebung zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass Sie schnell und bequem die Innenstadt von Sulzbach, Saarbrücken oder andere umliegende Orte erreichen können.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	02.07.2028
Energieverbrauchskennwert	139.4kWh/m ² a
Ausstelldatum	02.07.2018
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



Insgesamt bietet die Lage eine gute Kombination aus Wohnen, guter Erreichbarkeit und kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen – perfekt für Familien, die das Beste aus beiden Welten suchen..



Ausstattung

WICHTIGE INFO BZGL. DER HEIZUNG.

Die Gas-Zentralheizung (Baujahr 1994) muss laut dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom Käufer nach dem Kauf erneuert werden. Diese Kosten wurden bei der Kaufpreisermittlung berücksichtigt.

Auf dem Dach befindet sich eine Solaranlage, die die Heizung/Warmwasser unterstützt.

FOLGENDE ARBEITEN WURDEN IN DEN LETZTEN JAHREN DURCHFÜHRT:

- elektrische Rollläden gesamtes Haus (ausgenommen 4 Fenster - 3 Esszimmer, 1 Wohnzimmer)
- Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, eingebaut 1994 (muss laut Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom Käufer nach dem Kauf erneuert werden)
- beide Küchen im Haus könnten übernommen werden, sind im Kaufpreis nicht enthalten
- Einbau der Gaube im Elternschlafzimmer 2006
- Faserzementplatten Hausfassade 2007
- Echtholztreppe (2022)
- 2 Bäder wurden 2025 komplett erneuert.



Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN (GESAMTES HAUS) ca. 8.320 Euro/Jahr sprich ca. 693 Euro/Monat.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen (gesamtes Haus):

Gebäudeversicherung ca. 1.224 Euro/Jahr

Grundsteuer B (2025) ca. 280 Euro/Jahr

Winterdienst 12 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH (GESAMTES HAUS):

Gas ges. ca. 21.935 kWh - ges. ca. 3.181 Euro /Jahr

Strom ges. 4.491 kWh - ges. ca. 2.070 Euro/Jahr

Wasser ca. 190 m³ - ca. 642 Euro/Jahr

Abwassergebühr ca. 911 Euro/Jahr.



schöne Wohnküche



schöne Wohnküche



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



Balkon



Balkon



Gäste WC im OG



Duschbad im OG



Treppe zum DG



FLur im DG



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Elternschlafzimmer



Bad im DG



Eingangsbereich im EG



Jugendzimmer im EG



Flur im EG



Küche im EG



Bad im EG



Bad im EG



Gas-Zentralheizung



Stromzählerschrank



Schuppen



Freisitz



Freifläche



Freiplatz



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