Charmante freistehende Stadtvilla mit großem Balkon, Terrasse, Garten und Garage in Altenwald

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	259.900 €
IST Periode	Monat
Anzahl Garage	1

Objektbeschreibung

Attraktives freistehendes 1-2 Familienhaus in begehrter Lage – Ihr neues Zuhause im Sulzbacher Ortsteil Altenwald
Willkommen in diesem charmanten und gepflegten 1-2 Familienhaus, das im Jahr 1920 auf einem großzügigen Grundstück von 328m² in einer ruhigen und begehrten Wohnlage im Sulzbacher Ortsteil Altenwald erbaut wurde. Das Anwesen präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand und verbindet Komfort, Funktionalität sowie eine angenehme Wohlfühlatmosphäre – perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch als Mehrfamilienhaus.
Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:
Das Haus wurde bisher als Mehrfamilienhaus genutzt, wobei im Erdgeschoss eine Wohnung mit direktem Zugang zum Garten besteht, während die zweite Wohnung im Ober- und Dachgeschoss mit eigenständigem Zugang über den Balkon genutzt wurde. Diese flexible Raumaufteilung eröffnet vielfältige Optionen, sei es für eine Mehrgenerationenfamilie, Vermietung oder eine großzügige Familienwohnung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	145 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	328 m²
Anzahl Zimmer	6
Größe Balkon/Terrasse	40 m²
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1920
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	09.06.2025

Raumangebot & Gestaltungsmöglichkeiten:
Mit zahlreichen Zimmern bietet das Haus viel Platz für individuelle Gestaltung. Das Dachgeschoss ist derzeit ein großer, offener Raum, der sich ideal als Büro, Fitnessraum oder Hobbyraum nutzen lässt. Auch die einzelnen Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Kinder- oder Gästezimmer sowie als Arbeits- oder Sportbereich genutzt werden.
Modernisierungen & Ausstattung:
Das Anwesen wurde kürzlich umfassend modernisiert:
2023 wurden neue 3-Fach verglaste Fenster inkl. neuen Rollladen eingebaut und das Haus erhielt einen frischen Außenanstrich.
Das Dach wurde im Jahr 2010 vollständig erneuert und wärmegedämmt, was für eine effiziente Energienutzung sorgt.
2014 wurde auch bereits eine moderne Gas- Zentralheizung mit Brennwerttechnik eingebaut, welche sehr niedrige Verbrauchswerte hat.
Highlights im Überblick:
Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Lage.
Gepflegter, pflegeleichter Garten mit ca.

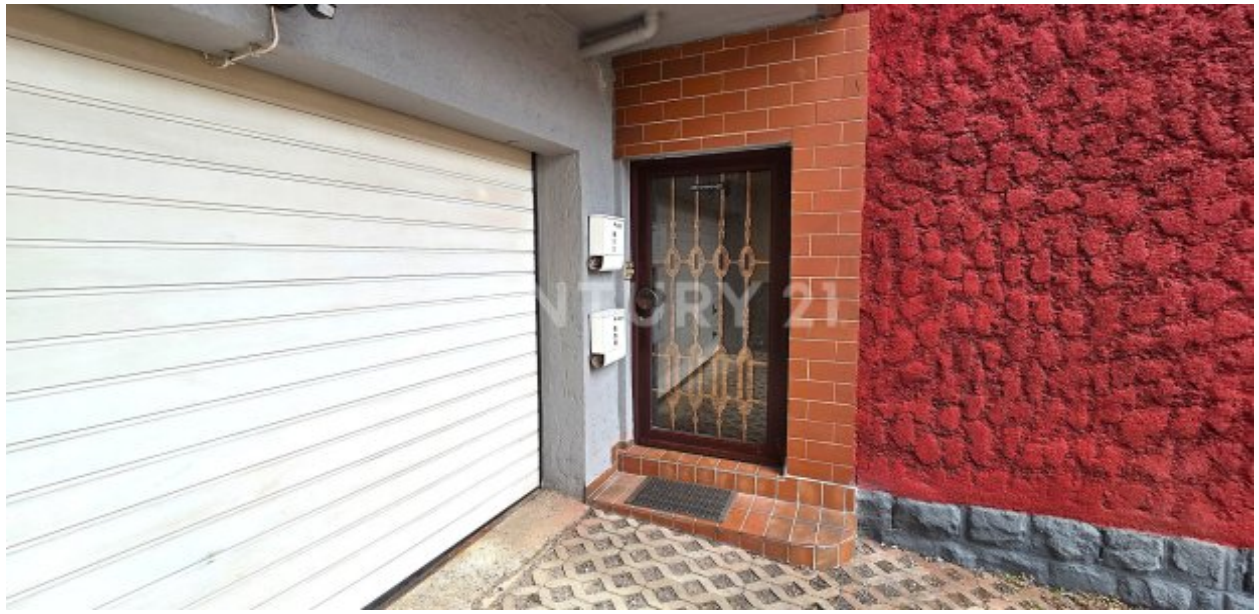
Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja

Großzügiger Balkon im Obergeschoss mit schönem Ausblick.
Zwei Tageslichtbäder für maximalen Komfort.
Große Wohnfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.
Separater Raum für Büro, Sport oder Hobby.
Große Einzelgarage mit Sektionaltor und zusätzlichem Stellplatz davor.
Dieses Haus bietet alles, was man sich für ein komfortables und flexibles Wohnen wünscht. Sie müssen lediglich den Innenraum nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten und können sofort einziehen.
Ihr neues Zuhause wartet auf Sie – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!
Gerne stellen wir Ihnen zu diesem Haus einen 360° Rundgang zur Verfügung. Stellen Sie Ihre Anfrage hier über das Portal und wir senden Ihnen den Link zum Rundgang.
So können Sie sich von Zuhause bereits ein genaues Bild über diese Immobilie machen.

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	205.89
Baujahr lt. Energieausweis	1920
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	GAS



Lage

Die Stadt liegt im oberen Sulzbachtal im Gebiet des Saarkohlenwaldes, etwa zehn Kilometer nordöstlich von Saarbrücken und etwa vier Kilometer nordwestlich von
St. Ingbert.
Stadtteile:
Zu Sulzbach/Saar gehören die Stadtteile Altenwald, Brefeld, Hühnerfeld, Neuweiler, Schnappach sowie Sulzbach Mitte, der ursprüngliche Ortskern.
Geschichte:
Im Jahr 1346 wurde das Dorf Sulzbach zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Über den genauen Zeitpunkt der Gründung gibt es keine Erkenntnisse. Die Lage im Saarkohlenwald, einem der unfruchtbarsten Gebiete des Saarlandes, gaben kaum Anreize zur Ansiedlung. Von Dudweiler aus, welches am Ausgang des Sulzbachtales liegt und 977 erstmals erwähnt wurde, schob sich die Besiedlung nur zögernd talaufwärts. Das an den Sulzbachquellen gelegene Friedrichsthal wurde erst 1723 gegründet.
Verkehr:
Sulzbach ist über die A 623 (Friedrichsthal–Saarbrücken) an das überregionale Straßennetz angebunden.

Regional-Express direkte Zugverbindungen nach Saarbrücken und Mainz.
Infrastruktur:
In Sulzbach findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten, Grund- und Haupt, und alle weiterführenden Schulen. Am Rande des Stadtkerns liegt die Ende der 80iger Jahre neu erbaute Klinik Sulzbach, welche auf viele verschiedene Fachrichtungen spezialisiert ist. Die Augenklinik hat einen sehr guten Ruf und ist weit über das Saarland hinaus bekannt..

Ausstattung

+ Haus: Freistehendes 1 - 2 Familienhaus Massiv gebaut ca. 1920
+ Grundstück: 328m² Fläche
+ Wohnfläche: Ca. 145m²
+ Fenster: Neuwertige 3- Fach verglaste Kunststofffenster inkl. neuen Rollladen Bj. 2023
+ Heizung: Neuwertige Gas- Zentralheizung (Brennwertgerät) Bj. 2014
+ Dach: Neuwertiges Walmdach Bj. 2010 inkl. Wärmedämmung
+ Bad: Im EG befindet sich ein Tageslicht- Badezimmer mit Dusche, im OG mit Wanne.
+ Balkon: Im OG befindet sich über der Garage ein ca. 35m² sehr großer Balkon mit Fernblick
+ Terrasse: Hinter dem Haus gibt es eine ca. 40m² große gemütliche Terrasse.
+ Keller: Das Haus ist voll unterkellert, neben 2 Abstellräum gibt es noch den Heizungsraum inkl. Waschküche und Zugang zum Garten.
+ Garage: Auf der linken Hausseite wurde Anfang der 80er Jahre eine große Einzelgarage mit Sektionaltor errichtet.
+ Garten: Neben und hinter der Terrasse des Hauses grenzt der schön angelegte Garten mit saftig grüner Wiese und Sträuchern.

Aktuell ist das nicht möbliert. Wir haben aber für Sie visuell Möbel in die Räume integriert, so dass Sie sich eine Vorstellung machen können, wie das Haus mit modernen Möbeln eingerichtet aussehen könnte.

Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.
Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.
Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.
Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.
CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.
Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissskizzen (unverbindliche Illustration).
Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.
Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen.
Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.
Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.

CENTURY 21

.

Eltern - Schlafzimmer im Erdgeschoss

Einrichtungsbeispiel des Schlafzimmers im EG

Badezimmer mit Dusche im Erdgeschoss

Gegenseite des Badezimmers im Erdgeschoss

Flur im OG mit Treppenhaus zum DG und EG

Ehemalige Küche im Obergeschoss

Gegenseite der ehemaligen Küche, mögliches Schlafzimmer

Schlafzimmer im OG als mögliches Einrichtungsbeispiel

Kinderzimmer bzw. Büro oder begehbarer Kleiderschrank im OG

So könnte dieses Zimmer als Büro eingerichtet aussehen

Schlafzimmer im OG

Kinder bzw. Gästezimmer im OG als Einrichtungsbeispiel

Gegenseite des Flures mit Zugang zum Balkon

Mega großer Balkon mit Fernblick im OG

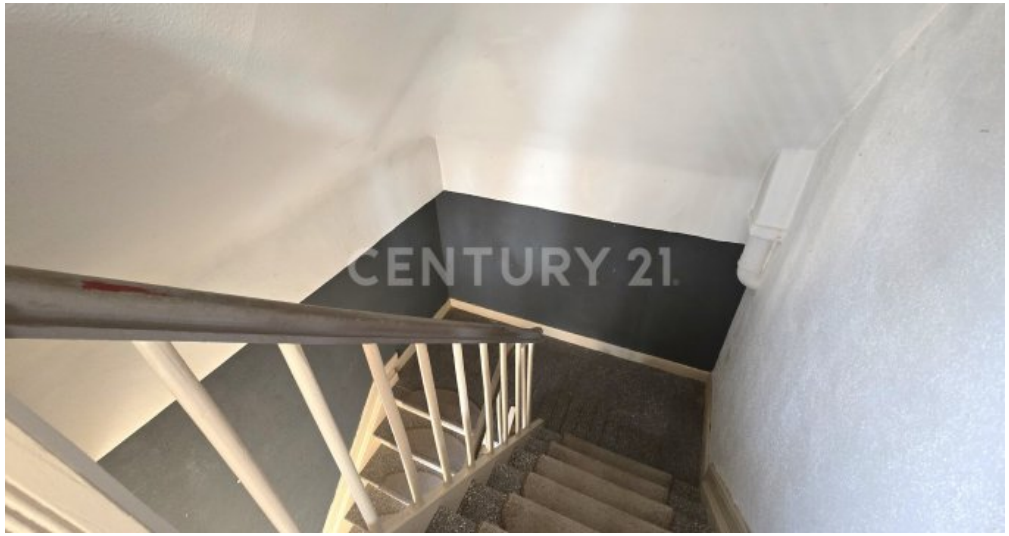
Gegenseite des großen Balkons

So modern könnte man den Balkon einrichten.

Blick vom Balkon über den schönen Garten

Badezimmer mit Wanne im Obergeschoss

Gegenseite des Badezimmers im Obergeschoss



Treppenhaus zwischen OG und DG

Großes ausgebautes Zimmer im DG mit vielen Möglichkeiten

Einrichtungsmöglichkeit des DG als gemütliches Büro

Gegenseite des Zimmers im Dachgeschoss

Mögliches Einrichtungsbeispiel im DG als Kinderzimmer

Zimmer im DG mit Zugang zum Treppenhaus

Komplett eingezäunter Garten mit saftig grüner Wiese und Str

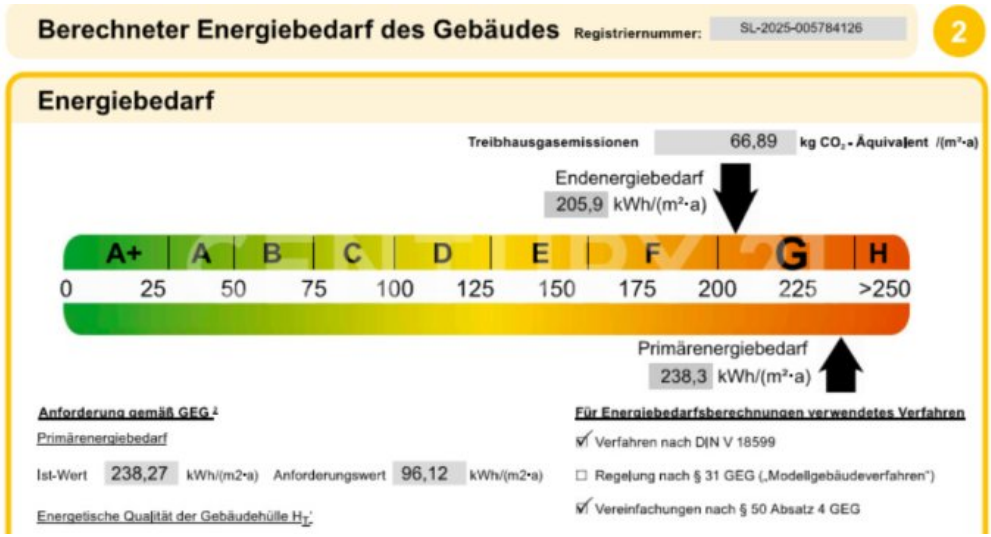
Riesige ca. 40m² große Terrasse

Beispiel wie man die Terrasse nutzen könnte

Ansicht rechte Rückseite mit Balkon

Rückseite des Hauses

Herr Werth ist Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie



Energieausweis

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale	0170-3220979
E-Mail	christian.ammann@goodliving.ch