

EXKLUSIVES EFH IN BEVORZUGTER SÜDHANGLAGE in Sulzbach-Neuweiler

Preise & Kosten

Kaufpreis 259.000 €



Objektbeschreibung

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss mit sich anschließendem Flur, der liebevoll gestaltete WC-Raum und die großzügige Küche schaffen eine einladende Wohnatmosphäre. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch zwei separate Zimmer, die als Ess- und Wohnzimmer dienen – hell, flexibel und voller Möglichkeiten.

Über das Treppenhaus gelangen Sie zu den weiteren Etagen. Im Obergeschoss finden sich 2 Schlafzimmer, eine Küche, die mühelos auch als weiteres Schlafzimmer umgenutzt werden kann und das moderne Badezimmer mit großzügiger Dusche.

Weiter gelangen Sie über den offen und modern gestalteten Teil des Treppenhauses in die oberste Etage. Im Dachgeschoss wartet ein Highlight besonderer Klasse: die Loggia mit zwei XXL-Panoramadachfenstern. Hier fühlen Sie sich der Natur ganz nah – der Blick schweift über die Baumwipfel, während Licht und Weite ein unvergleichliches Wohngefühl erzeugen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	124 m ²
Nutzfläche	48 m ²
Grundstücksfläche	392 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Loggia	1
Baujahr	1954
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Letzte Modernisierungen	2020
Verfügbar ab	sofort



Lage

Neuweiler zählt zu den beliebtesten Wohnadressen in Sulzbach. Hier genießen Sie die Vorzüge naturnahen Wohnens mit direktem Zugang zu idyllischen Wäldern und Spazierwegen – darunter das berühmte Naturdenkmal „Brennender Berg“. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Saarbrücken, St. Ingbert und der Universität des Saarlandes. In wenigen Fußminuten entfernt befinden sich in direkter Umgebung, fußläufig Bäcker, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Grundschule, Apotheke, Kinderspielplatz, Friedhof, Sportplatz, zahlreiche Vereine, sowie verschiedene Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Autominuten in St. Ingbert, Dudweiler und Sulzbach mühelos erreichbar. Die begehrte Südhanglage sorgt für Sonne pur, atemberaubende Ausblicke und eine Wohnqualität, die ihresgleichen sucht. Die Nähe zur Natur (Waldzugang) lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Dieses kernsanierte Einfamilienhaus vereint auf eindrucksvolle Weise hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Technik und eine exklusive Lage mit unvergleichlichem Fernblick.

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv





Ausstattung

Dieses Haus wurde in den letzten Jahren aufwendig saniert und vereint den Charme eines soliden Bauwerks aus dem Jahr 1954 mit modernster Technik und zeitgemäßem Wohnkomfort:

Fenster: Hochwertige Energiesparfenster (2020), 3-fach verglast, mit Pilzkopfverriegelung und Doppel-Dichtungssystem

Elektrik: Komplett erneuert (2020), nach aktuellem DIN-Standard mit drei FI-Schutzschaltern – pro Stockwerk separat abgesichert

Wasserleitungen: Kunststoff-Alu-Verbundleitungen (2020), langlebig und hygienisch

Abwasserleitungen: Geräuschdämmend, neu installiert (2020)

Dach: Neu eingedeckt (2017) mit 20 cm Aufsparrendämmung & modernen Velux-Energiespar-Panoramadachfenstern

Bäder: 2020 hochwertig saniert – modernes Bad mit begehbare Dusche plus Gäste-WC

Böden: Neuer PVC-Belag im gesamten Haus (2020), darunter Echtholzdielen

Innentüren: Neu im Erdgeschoss (2020)

Heizung: Effiziente Brennwert-Gasheizung (2020)

Damit bietet Ihnen dieses Haus nicht nur zeitlose Eleganz, sondern auch höchste Energieeffizienz, Sicherheit und Werthaltigkeit – ein Investment in Ihre Wohnzukunft.



48 m²) – ideal als Lager, Hobbybereich oder erweiterbarer Wohnraum, mit direktem Zugang in den Garten
Grundstück (392 m²) – liebevoll angelegt, mit Platz für Kinder, Gartenfeste oder entspannte Abende im Grünen
Garage (ca. 20 m²) plus Stellplatz in der Einfahrt – praktisch und komfortabel
Separater Seiteneingang zum Garten – perfekt für Familie und Gäste.



Sonstiges

Nehmen Sie gerne Kontakt auf und erhalten ein vollständiges Exposé des Objektes.
Privatverkauf - keine Maklergebühren
Besichtigung nur mit vorliegender Finanzierungszusage bzw. positiver Vorabprüfung..



10



14



15

Adresse

Michael-Blatter-Straße 61
66280 Sulzbach Neuweiler

Anbieter

Heitz
Lerchesflurweg 67
66119 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail

01726613088
michael.heitz83@googlemail.com