

# GEPFLEGTES, FREISTEHENDES 1 FAMILIENHAUS MIT GARTEN UND 2 GARAGEN IN SULZBACH - SOFORT FREI

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 12



#### **Preise & Kosten**

Käufer-Provision Ja

Käufercourtage 3,57 % inkl. 19 % MwSt.

Kaufpreis 155.000 €

Garagen 2



# Objektbeschreibung

Dieses schöne Haus bietet auf drei Ebenen viel Platz und Komfort für die ganze Familie. Kellergeschoss:

Der Kellerbereich verfügt über einen praktischen Heizungsraum, einen zusätzlichen Kellerraum mit Ausgang zur Straße – ideal für Lagerung oder Werkstatt – sowie ein Büro oder Jugendzimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Erdgeschoss:

Hier begrüßt Sie eine einladende Diele, die in die großzügige Wohnküche führt – perfekt für gemeinsame Kochabende. Das große Wohn- und Esszimmer lädt zum Verweilen ein und bietet viel Raum für Familie und Freunde. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einer bodengleichen Dusche. Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich drei Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zusätzlich gibt es ein separates WC auf der Etage. Dieses Haus verbindet funktionale Raumaufteilung mit einer angenehmen Wohnatmosphäre – ideal für Familien, die viel Platz und Flexibilität suchen.

Immobilienportal-saarland.de Seite 2 / 12



#### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 229 m²

Anzahl Zimmer 5

Anzahl Schlafzimmer 3

Anzahl Badezimmer 1

Stellplätze 2

Baujahr 1900

Zustand des Objektes Teil-/Vollrenoviert

Verfügbar ab sofort frei



# Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Gegend von Sulzbach/Saar. In der näheren Umgebung finden Sie eine gute Infrastruktur, die den Alltag bequem macht.

Kindergärten sind nur wenige Minuten entfernt, zum Beispiel sind die nächsten Kindergärten in etwa 5 Minuten Fußweg erreichbar. Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe, zum Beispiel die Grundschule Sulzbach ist nur ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt, während weiterführende Schulen in der Umgebung in etwa 10-15 Minuten mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist sehr gut, Buslinien verkehren in der Nähe, und die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Autobahn A623 ist ebenfalls schnell erreichbar, was die Mobilität in der Region erleichtert.

Dank dieser Lage sind sowohl die Innenstadt von Sulzbach als auch die umliegenden Städte wie Saarbrücken und Neunkirchen in kurzer Zeit erreichbar, was diese Immobilie zu einem attraktiven Ort zum Leben macht.

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 12



### **Ausstattung**

Ausstattungsqualität Standard

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Küche Einbauküche

Boden Fliesen, Teppich

heizungsart Zentralheizung

befeuerung Gas

Stellplatzart Garage

Gartennutzung Ja

Unterkellert Ja

Abstellraum Ja



**Ausstattung** 

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 12



**Energieausweis** 

Gebäudeart Wohnimmobilie

Energieausweis Art Bedarf

Gültig bis 31.05.2035

Endenergiebedarf 232,9

Ausstelldatum 31.05.2025

Energieeffizenzklasse G Primärenergieträger Gas



# **Sonstiges**

HAUSNEBENKOSTEN ca. 4.095 Euro/Jahr sprich ca. 341 Euro/Monat.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäudeversicherung ca. 555 Euro/Jahr

Grundsteuer B (2025) ca. 152 Euro/Jahr

Winterdienst ca. 17 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH (GESAMTES HAUS):

Gas (bei eprimo GmbH) ca. 17.566 kWh - ca. 2.187 Euro /Jahr Wasser ca. 23 m³ - ca. 240 Euro/Jahr

Abwasser ca. 164 Euro/Jahr

Strom (bei eprimo GmbH) ca. 1.667 kWh - ca. 780 Euro/Jahr.

Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 12



Wohnküche



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer



Badezimmer

Immobilienportal-saarland.de Seite 6 / 12



Badezimmer



Zimmer im DG (Durchgangszimmer)



Treppe zum DG



Zimmer im DG

Immobilienportal-saarland.de Seite 7 / 12







Speicher



WC



Waschküche

Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 12



Heizungsraum



Zimmer im KG



Gas-Zentralheizung



Garage (im Haus)

Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 12



Garage (neben dem Haus)



Rückansicht mit Garten



Werkstatt



Ansprechpartner Ralph Raue

Immobilienportal-saarland.de Seite 10 / 12



Mitglied im IVD

Immobilienportal-saarland.de Seite 11 / 12



#### **Anbieter**

Immobilien Wolfgang Raue (Ehrenmitglied im IVD) Bahnhofstr. 24 66280 Sulzbach-Saar

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06897-2010 06897-3285

ralphraue@immobilien-raue.de www.immobilien-raue.de

Immobilienportal-saarland.de Seite 12 / 12