

## Ein Zuhause – direkt zum Einziehen. Perfekt für kleine Familien mit großen Plänen...

### Preise & Kosten

|           |           |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 159.000 € |
| Garagen   | 1         |



### Objektbeschreibung

Manche Häuser strahlen schon beim ersten Blick das aus, was man sich insgeheim wünscht: Geborgenheit, Ruhe und Raum für das, was wirklich zählt. Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Sulzbach/Saar bietet genau das – ein liebevoll modernisiertes Zuhause mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das kleinen Familien mit ein bis zwei Kindern den perfekten Rahmen für ein glückliches Leben schenkt. Beim Eintreten durch die Haustür empfängt Sie ein freundlicher Flur, der direkt ins helle Tageslichtbad führt – ausgestattet mit Dusche, WC und Waschbecken. Biegt man vom Flur aus nach links ab, gelangt man rechter Hand in das gemütliche Esszimmer und das angrenzende Wohnzimmer. Hier ist Platz für gemeinsame Mahlzeiten, Spieleabende und entspannte Stunden – ein Ort, an dem Familienleben wirklich stattfindet. Über eine charmante Holzterrasse geht es ins Obergeschoss, wo ein großzügiges Elternschlafzimmer sowie zwei kleinere Zimmer auf neue Bewohner warten. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum – die Räume bieten Flexibilität für Ihre Lebensentwürfe.

## Angaben zur Immobilie

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Wohnfläche              | 96 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche              | 171 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche       | 323 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer           | 5                  |
| Anzahl Schlafzimmer     | 3                  |
| Anzahl Badezimmer       | 1                  |
| Stellplätze             | 1                  |
| Anzahl Terrassen        | 1                  |
| Baujahr                 | Ca 1920            |
| Zustand des Objektes    | Vollsanziert       |
| Alt-/Neubau             | Altbau             |
| Letzte Modernisierungen | 2009               |
| Verfügbar ab            | 1.12.2025          |
| Verfügbar ab (Datum)    | 01.12.2025         |



## Wohnzimmer

Strom- und Wasserleitungen, Fenster, Heizung, Dach und Innenausbau) sorgt dafür, dass Sie direkt einziehen können – ganz ohne Baustellenstress.

Geht man vom Flur aus rechts, gelangt man in die neuwertige Küche, die ebenfalls 2009 erneuert wurde. Sie ist nicht nur funktional, sondern auch das Tor zum Garten: Von hier aus betreten Sie die rund 50 m<sup>2</sup> große Terrasse mit überdachtem und offenem Bereich – ideal zum Grillen, Sonnenbaden oder einfach zum Durchatmen. Ein direkter Zugang zur Garage und zur Hofeinfahrt mit Stellplatz für ein bis zwei Autos macht den Alltag angenehm unkompliziert.

Doch das Highlight liegt eine Ebene höher: Eine Treppe führt zu einem liebevoll gestalteten Holzpavillon – ein Rückzugsort für laue Sommernächte, gute Gespräche und ruhige Momente. Dahinter also noch eine Stufe höher gibt es noch eine kleinere Terrasse und dann erstreckt sich ein Stück Grün, das sich wunderbar als Spielwiese oder kleiner Garten nutzen lässt. Insgesamt umfasst das Grundstück ca.

## Ausstattung

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Ausstattungsqualität | Standard         |
| WG-geeignet          | Ja               |
| Bad                  | Dusche, Fenster  |
| Küche                | Einbauküche      |
| Boden                | Fliesen, Laminat |
| heizungsart          | Zentralheizung   |
| befuehrung           | Gas              |
| Stellplatzart        | Garage           |
| Gartennutzung        | Ja               |
| Kabel / Sat- TV      | Ja               |
| Wasch-/ Trockenraum  | Ja               |
| Unterkellert         | Ja               |
| Bauweise             | Massiv           |
| Dachboden            | Ja               |



**Küche  
&**



Im Keller finden sich weitere praktische Flächen: Eine Waschküche mit zusätzlichem WC sowie ein gefliester Hobbyraum, der sich ideal als Fitnessbereich oder Werkstatt eignet. Alles ist gepflegt, funktional und bereit für Ihre Ideen.

Diese Immobilie ist kein Palast – aber ein echtes Zuhause. Ein Ort, an dem Kinder aufwachsen, Träume entstehen und das Leben in seiner schönsten Form gelebt wird. Klein, aber oho – und genau das macht sie so besonders.

## Energieausweis

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Gebäudeart         | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf        |
| Endenergiebedarf   | E             |



**Schlafzimmer**



## Lage

Im Zentrum von Sulzbach/Saar.



**Bad  
&  
Treppen-  
aufgang**



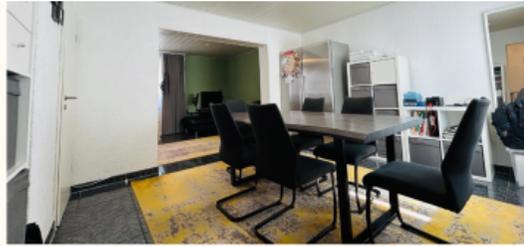
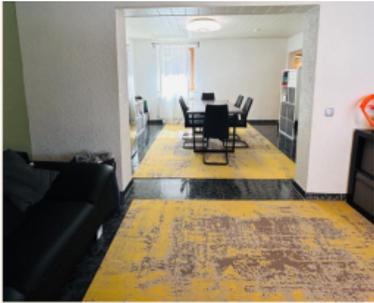
## Ausstattung

5 Zimmer, 3 Schlafzimmer, Einbauküche, 1 Bad, Terrasse, Keller, Dachboden, Garage/Stellplatz, Garten .



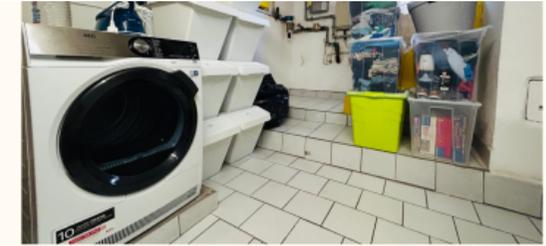
## Kinderzimmer

Sonstiges



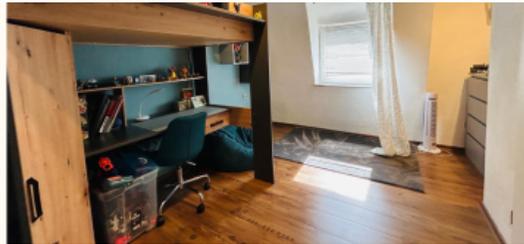
## Esszimmer

bali.zip - 4



## Keller &

bali.zip - 6



## Kinderzimmer 1

' bali.zip - 10



## Hof

bali.zip - 7



## Garten

bali.zip - 8



bali.zip - 9



## Anbieter

Wenzel Alexandra  
Kanalstrasse  
66280 Sulzbach

E-Mail [jansen.sulzbach@freenet.de](mailto:jansen.sulzbach@freenet.de)