

## Familienidyll: großzügiges einseitig angebautes Einfamilienhaus in Ensheim zu verkaufen

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3% zzgl. der gesetzlichen MwSt.
Courtage	Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.
Kaufpreis	120.000 €
Freiplätze	2



### Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen dieses großzügige Einfamilienhaus mit viel Charme, einem wunderschönen Dornröschen Garten und idealem Platzangebot für die ganze Familie:

Das im Jahr 1949 erbaute Einfamilienhaus bietet ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, und steht auf einem ca. 478m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger (Sackgasse) und familienfreundlicher Lage. Der große Garten lädt zum Verweilen ein und bietet viel Platz für Kinder, Freizeit und Erholung.

Das Haus verfügt über sechs Zimmer (ein Durchgangszimmer), ein Badezimmer sowie ein gemütliches Wohnzimmer mit einem voll funktionsfähigen Kachelofen welcher mit Öl beheizt wird. Vom Wohnzimmer gelangt man zur kleinen Terrasse und angrenzenden Garten.

Die Elektrik wurde im Obergeschoss im Jahre 2005 mit neuem Elektrokasten und FI Schutzschalter erneuert, die Elektroleitungen im Erdgeschoss müssen erneuert werden.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wobei die Bausubstanz gut erhalten ist.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	151 m²
Grundstücksfläche	478 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1949
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2005
Verfügbar ab	nach Absprache



## Lage

Ensheim als östlichster Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken beherbergt nicht nur den einzigen Flughafen als internationales Drehkreuz in Südwest-Deutschland, sondern bietet neben seiner guten Anbindung an die Innenstadt auch die Nähe zum Biosphärenreservat Bliesgau einen hohen Freizeitwert.

Natur und Freizeit: Für Naturliebhaber bietet Ensheim zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Die umliegenden Landschaften laden zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Ensheim. Sportplatz, Sporthalle und der Ortskern sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Dieser Stadtteil von Saarbrücken verfügt u.a. über eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Restaurant, 2 Kitas und eine Grundschule. Die Anbindung an Saarbrücken und St. Ingbert ist problemlos sowohl mit dem eigenen PKW als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln möglich. Die Nähe zum Flughafen bietet auch zum Verreisen Vorteile und stellt keine Lärmbelästigung dar.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Dielen, Kunststoff
Kamin	Ja
heizungsart	Ofenheizung
befuerung	Öl
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-06-04
Endenergiebedarf	166.00
Baujahr lt. Energieausweis	1949
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	05.06.2025
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Öl



## Ausstattung

Technische Daten

Baujahr: 1949 / 1985

Heizung: Ölofen, ölbetriebener Kachelofen

Fenster: Holzfenster Iso. (ab 1985)

Böden: Dielenböden, Fliesen, PVC

Dach: Neu eingedeckt (1985)

Elektroinstallation: Elektro im Obergeschoss: 2005

Elektro im Erdgeschoss: alt

Wasserleitungen: alt

Drainage: unbekannt

Aufteilung:

Keller: unterkellert

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Wasch-/Trockenraum, Gäste-WC, Küche, Schlafzimmer, sep. Raum mit Dusche, Esszimmer, großzügiges Wohnzimmer mit ölbetriebenen Kachelofen und Zugang zur Terrasse und angrenzenden Garten.

1.Obergeschoss: Badezimmer mit Badewanne (Tageslicht), 4 Zimmer, davon ein Durchgangszimmer (diese EtageTIKC2X ist noch bis Juki vermietet)





## Sonstiges













## Anbieter

CJ-Immobilien  
Zur Lambertstrasse 73  
66787 Wadgassen

Zentrale  
E-Mail

06834 460642  
[info@cj-immobilien.de](mailto:info@cj-immobilien.de)