

# Freistehendes charmantes Einfamilienhaus - für die kleine Familie - in Großrosseln zu verkaufen

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2% zzgl. der gesetzlichen MwSt.
Courage	Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.
Kaufpreis	249.000 €
Freiplätze	3
Garagen	1



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht hier ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup>, welches sich hervorragend für eine Familie mit bis zu zwei Kindern eignet. Das Haus wurde im Jahr 1956 erbaut und seit 2012 liebevoll durch seine jetzige Besitzerin renoviert.

Im April 2025 wurde ein neuer Brenner in die vorhandene Heizungsanlage eingebaut, das Warmwasser wird ebenfalls über die Heizung bezogen.

Die Vorderseite des Hauses ist mit Klinkersteinen versehen. Das Gartengrundstück ist komplett eingezäunt, was Hundebesitzer erfreut. Das Haus ist voll unterkellert. Vom Keller gelangt man in den Garten. Ebenso durch die angebaute seitliche Garage.  
Anschauen lohnt sich!!!!

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	165 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	578 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1956
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2012
Verfügbar ab	nach Absprache



## Lage

Die Gemeinde Großrosseln gehört zum Stadtverband Saarbrücken. Im Ort sind viele Geschäfte wie Lebensmitteldiscounter und Bäckereien zum Einkaufen des täglichen Bedarfs angesiedelt, welche sich in ca. 1 km Entfernung befinden (fußläufig in ca. 15 Minuten zu erreichen, Auto in ca. 2 Minuten). Ebenso befinden sich in der Ortsmitte die Sparkasse, Ärzte, Apotheken, Friseure, Physiotherapeuten u.v.m. Familien mit Kindern finden einen Kindergarten wie auch eine Grundschule vor. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Geislautern, Ludweiler sowie in Völklingen. Großrosseln liegt nur ca. 20 km von Saarbrücken und ca. 10 km von Völklingen entfernt. Mit dem Auto gelangt man schnell über die A620 nach Saarbrücken oder Saarlouis und von dort schnell in alle Richtungen..

## Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befeuерung	Öl
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



## Ausstattung

EG: vom Eingangsbereich/Flur erreicht man die Küche und gelangt zum angrenzenden Ess-/ und Wohnzimmer. Das Esszimmer hat einen Zugang zur großzügigen Terrasse, welche mit ihrem mediterranen Flair zum Verweilen einlädt. Warme Farbtöne, Natursteine und liebevolle Dekoration schaffen eine angenehme südländische Atmosphäre - perfekt für entspannte, laue Sommerabende im besonderen Ambiente.

Die geschmackvolle Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Über eine Holztreppe gelangt man ins Obergeschoss.

Highlight ist das Wohlfühlbadezimmer, welches mit einer erbenerdigen Dusche und auch Badewanne s ist. Direkt neben dem Badezimmer liegt das derzeitige Ankleidezimmer, der Zugang erfolgt über eine Innenraumtür, die vom Badezimmer aus begehbar ist. Ein weiteres Schlafzimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.

Weiter geht es zum ausgebauten Dachgeschoss: hier findet man ein großes Studiozimmer vor.

Technische Daten

Baujahr: 1956/2004/2012

Heizung: Öl Zentralheizung (neuer Brenner 4/2025)

Fenster: Kunststoff Iso.



Vorbesitzer 2004)

Elektro/Wasser: teilweise 2012

Sat- oder Kabelanschluss:

Aufteilung:

Keller: voll unterkellert, Ausgang zum Garten

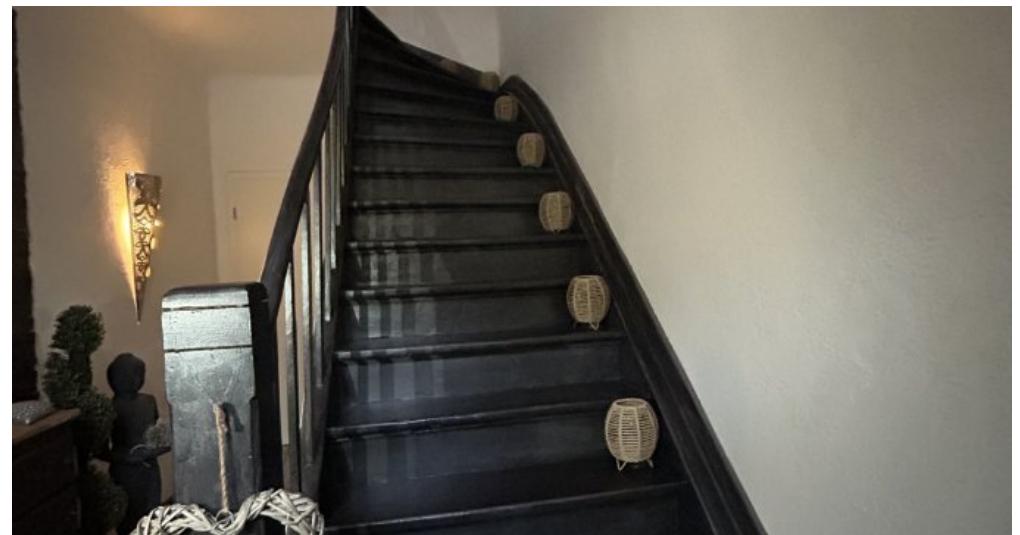
Erdgeschoss: Eingang, Küche, Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, Wohnzimmer

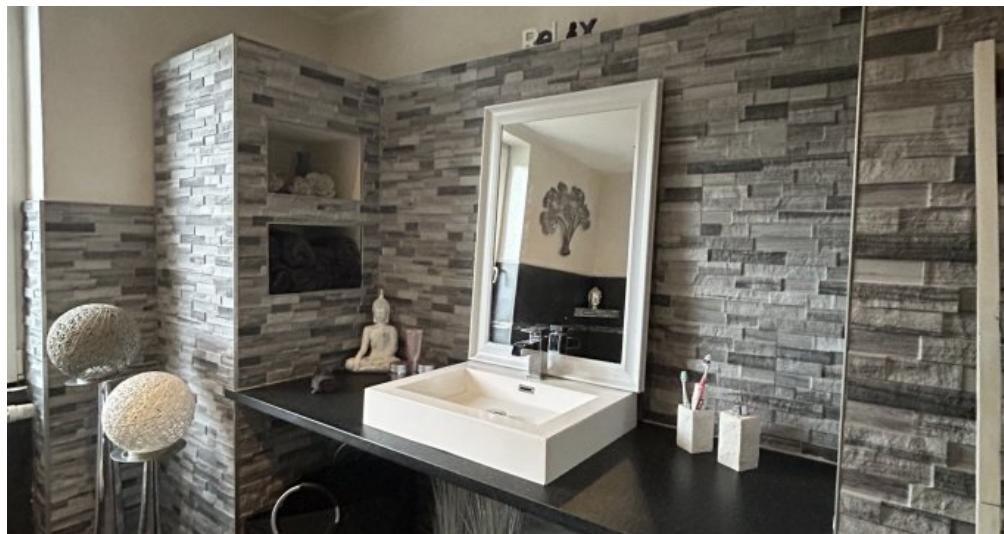
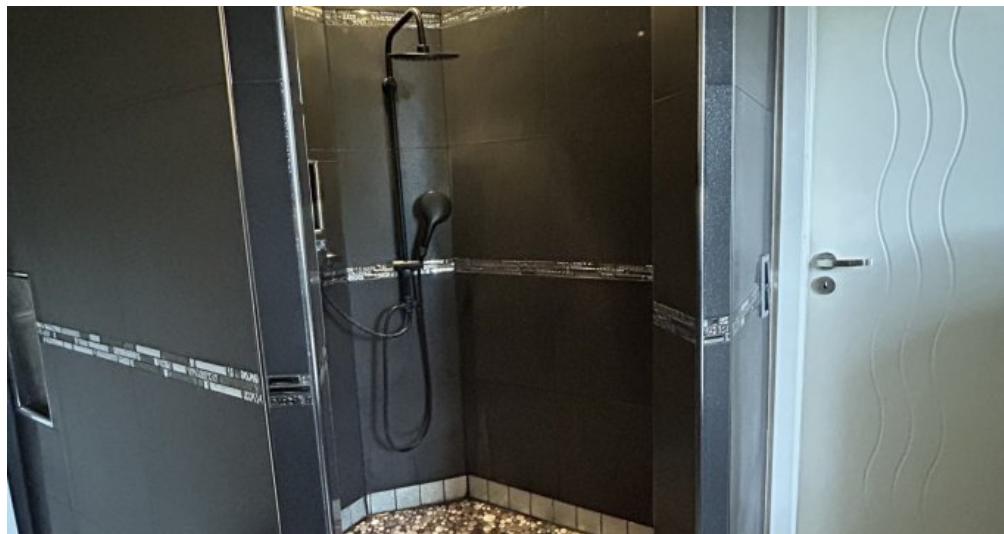
1.Obergeschoss: Badezimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer

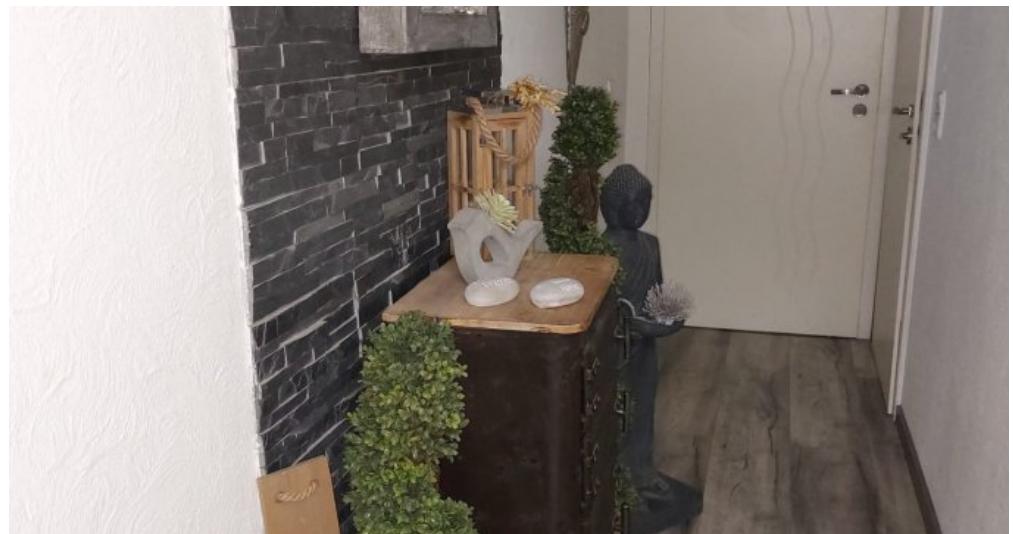
Dachgeschoss: ausgebaut mit einem großen Studiozimmer



## Sonstiges









## Anbieter

CJ-Immobilien  
Zur Lambertstrasse 73  
66787 Wadgassen

Zentrale  
E-Mail

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