

## Gut geschnittenes Einfamilienhaus mit Garage und Garten

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	159.000 €
Garagen	1



### Objektbeschreibung

Ursprünglich im Jahr 1956 erbaut, wurde dieses kompakte und gut geschnittene Einfamilienhaus seit 2016 durch die aktuelle Eigentümerin (teil-) renoviert.

Eine Übersicht der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen haben wir nachfolgend separat im Rahmen der Ausstattung beschrieben.

Das Haus mit seinem kleinen und pflegeleichten Grundstück liegt erhöht und zurückgesetzt oberhalb der Straße.

Durch die innenliegende Garage oder über die Treppe die zur vorderen Terrasse und zum Hauseingang führt, gelangt man in die Diele im EG.

Dort befindet sich auch ein Gäste-WC. Über den Flur gelangt man in die Küche mit dem anschließenden Wohnzimmer und dem Ausgang zur hinteren Terrasse und dem Garten.

Im Obergeschoss befinden sich das modern geflieste Duschbad und drei weitere (Schlaf-) Räume.

Das Dachgeschoss ist bisher nicht ausgebaut, dies wäre aber prinzipiell, wie bei den meisten Nachbarhäusern bereits durchgeführt, machbar.

Die Nutzfläche von rund 50m² setzt sich zusammen aus dem Keller und der Garage.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	102 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	208 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1956
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	Sofort



Bei der Fläche des Erdgeschoss sind die vordere und hintere Terrasse mit jeweils 50% berücksichtigt. Damit bietet dieses kleine Einfamilienhaus eine sehr gute und bezahlbare Alternative zu einer Eigentumswohnung und die Möglichkeit, in den eigenen 4 Wänden ein schönes und behagliches neues Zuhause zu schaffen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

Bitte übermitteln Sie uns dabei Ihre vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer und Anschrift.

## Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Die Kleinstadt Friedrichsthal liegt ca. 15km nord-östlich der Landeshauptstadt Saarbrücken und gehört zum Regionalverband.

Die Verkehrsanbindung in alle Richtungen ist durch die schnell zu erreichenden Autobahnanschlussstellen (A1, A8, A623) hervorragend. Die Autobahnauffahrt ist in weniger als 2 km zu erreichen.

Das angebotene Haus liegt leicht zurückgesetzt in einer ruhigen Anliegerstraße, eingebettet in ein gutes und gepflegtes nachbarschaftliches Umfeld..



## Ausstattung

Durchgeführte Renovierungsmaßnahmen seit 2016:

Fassade neu verputzt

Elektrik (überwiegender Teil der Leitungen)

Dämmung der obersten Geschossdecke

Fenster neu in 2022

Garage als "Partykeller" ausgebaut

Bestand:

Überwiegend ist ein Mix aus pflegeleichten Laminat-, PVC- oder Fliesenböden verbaut.

Keller aus Sandstein

Dacheindeckung aus dem Baujahr

Bitte beachten Sie, dass die abgebildete, rund 40 Jahre alte Gasheizung NICHT mehr funktionsfähig ist.

Hier muss also ein Austausch berücksichtigt und vom neuen Eigentümer vorgenommen werden.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
- Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
- Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
- Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)

Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





Ess- & Wohnzimmer EG



Garten



Terrasse



Treppe zum OG



Diele OG



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG



Duschbad OG



Treppe zum KG



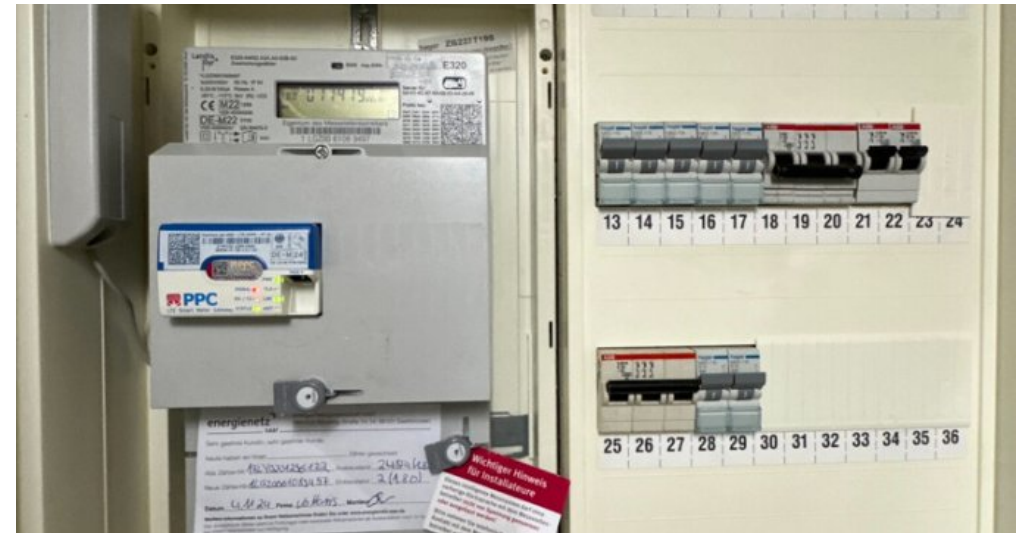
Waschküche KG



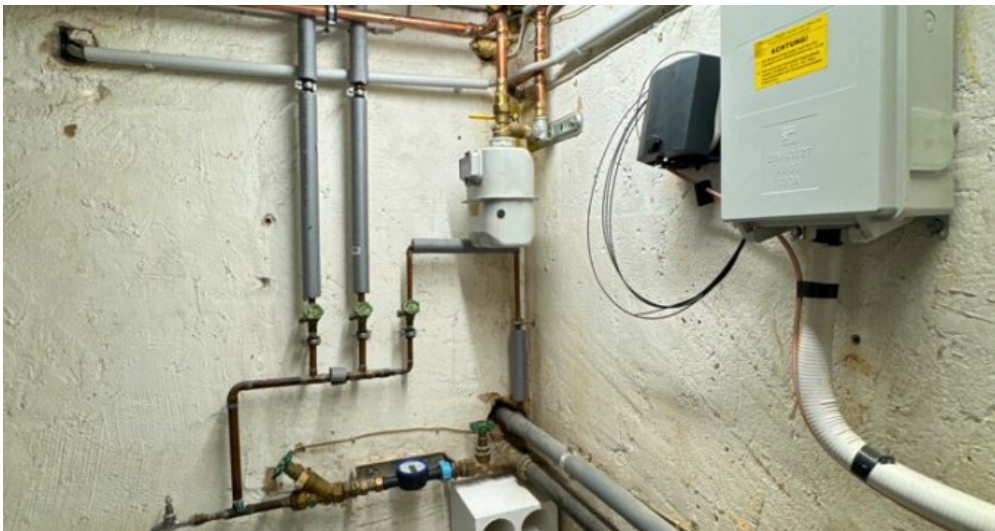
Heizungsraum KG



Abstellraum KG



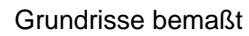
Elektrik



Hausanschlüsse



Garage



## Adresse

Eichendorffstraße 44  
66299 Friedrichsthal

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681 - 855 486  
[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)  
<https://www.eichenlaub-dumont.de>