

WOHNEN AM WALDRAND - BUNGALOW MIT GROSSEM GARTEN, KAMIN UND GARAGE IN SACKGASSE VON FRIEDRICHSTHAL

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	320.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Aufteilung:

Schon beim Ankommen merkt man: Hier steckt viel Wohngefühl drin. Über eine Außentreppe mit 15 Stufen erreichen Sie den Hauseingang und betreten eine freundliche großzügige Diele mit einer praktischen Garderobe.

Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kamin. Von hier geht es direkt hinaus auf die überdachte Terrasse und weiter in den schön angelegten Garten. Besonders reizvoll: Am Ende des Grundstücks schließt unmittelbar der Wald an. Das sorgt für eine angenehm ruhige Atmosphäre und ein Stück Natur direkt vor der Tür. Perfekt für Kinder zum spielen.

Die Küche ist praktisch geschnitten, bietet eine kleine Essecke und hat ebenfalls einen direkten Ausgang in den Garten. Auf dieser Wohnebene finden Sie außerdem ein Gäste-WC, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer/Büro sowie ein modernes Duschbad mit bodentiefer Dusche.

Eine Etage tiefer stehen Ihnen zwei weitere Zimmer (Raumhöhe 212 cm) zur Verfügung, ideal als Jugendzimmer, Gästezimmer oder zum Wohnen und Schlafen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	149 m²
Grundstücksfläche	1.028 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1974
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2019
Verfügbar ab	sofort frei



Besonders komfortabel: Von hier gelangen Sie trockenen Fußes direkt in die Garage.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Hier wohnen Sie in einer angenehm, familienfreundlichen Ecke von Friedrichsthal, wo man mit Kindern nicht ständig planen muss, weil vieles schnell erreichbar ist. Eine Betreuungseinrichtung wie die Kath. Kita St. Josef Bildstock liegt im Ortsteil und ist je nach gewählter Route grob ca. 1,0 bis 1,8 km entfernt, also meist 3 bis 6 Minuten mit dem Auto.

Für die Schule ist es ebenfalls unkompliziert: Zur Bismarckschule Friedrichsthal sind es ungefähr ca. 2 bis 3 km, das sind in der Regel 5 bis 8 Minuten Fahrt. Weiterführende Schulen finden Sie in Friedrichsthal selbst und in den Nachbarorten, je nach Schule meist ca. 4 bis 8 km entfernt.

Einkäufe erledigen Sie ohne großen Umweg. Ein Beispiel ist die Lidl-Filiale, die grob ca. 1,5 bis 2,5 km entfernt liegt, dazu kommen weitere Läden des täglichen Bedarfs im direkten Umfeld.

Auch ohne Auto sind Sie gut angebunden: Zur nächsten Bushaltestelle läuft man je nach genauer Lage typischerweise ein paar Minuten, grob ca.



Der Bahnanschluss in Friedrichsthal ist ebenfalls gut nutzbar, Richtung Saarbrücken und Neunkirchen bestehen regelmäßige Verbindungen. Mit dem Auto sind Sie zügig auf der Autobahn, das Autobahndreieck Friedrichsthal verbindet die A8 und die A623 und ist in der Praxis in wenigen Minuten erreichbar. Für Pendler ist das angenehm: Nach Saarbrücken sind es laut Routenangaben rund 14 km über die Straße, häufig ca. 15 bis 25 Minuten je nach Verkehr. Nach Neunkirchen (Saar) kommen Sie ebenfalls schnell, die Entfernung liegt bei rund 8 km, meist ca. 10 bis 15 Minuten Fahrt..



Ausstattung

Fenster: Teilweise erneuert in den Jahren 1985, 1995 und 2004.



Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN ca. 5.275 Euro/Jahr sprich ca. 440 Euro/Monat.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäudeversicherung inkl. Elementar ca. 624 Euro/Jahr

Grundsteuer B (2025) ca. 915 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH (2024):

Gas (2025) ca. 21.921 kWh/Jahr - ca. 2.905 Euro/Jahr

Strom liegt uns leider nicht vor

Wasser (2025) ca. 37 m³/Jahr - ca. 327 Euro/Jahr

Abwasser (2025) ca. 37 m³/Jahr - ca. 362 Euro/Jahr

Müll (2025 - Restmülltonne 120 Liter) mit 13 Leerungen ca. 142 Euro/Jahr.



Wohnzimmer



Esszimmer



Esszimmer



überdachte Terrasse



überdachte Terrasse



Esszimmer



Wohnküche



Gäste WC



Elternschlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer



Treppenabgang zum KG



Treppenaufgang zum EG



Vorraum im KG



Hausanschlußraum



Haustechnik



Stromzählerschrank



Jugendzimmer (Wohnen)



Jugendzimmer (Schlafen)



Heizungsraum/Trockenraum



Heizungsraum/Trockenraum



Heizungsanlage



Flur



Duschbad im KG



Duschbad im KG



Vorratsraum



Garage im Haus



Blick in den Garten



Blick in den Garten



Blick in den Garten



Rückansicht



Ansprechpartner Ralph Raue



Mitglied im IVD

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