

Gepflegte 3-ZKB-Wohnung in ruhiger Lage

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	116.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten 4-Parteienhaus in Altenwald und überzeugt durch ein angenehmes Wohnambiente sowie einen soliden baulichen Zustand. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 68 m² und eignet sich ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger. Für eine zuverlässige und zeitgemäße technische Ausstattung sorgen die umfassenden Sanierungsmaßnahmen aus dem Jahr 2012: die Sanierung des Dachs und Innenausbau, sowie die Erneuerung der Elektrik und der Gasheizung. In den Jahren 2023/2024 wurden teilweise neue Kunststoffenster eingebaut, drei weitere Fenster werden in den nächsten Monaten erneuert. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 150 €. Hiervon entfallen ca. 100 € auf die Instandhaltungsrücklage und ca. 50 € auf Versicherungen, Steuern, Winterdienst und Schornsteinfeger. Die Nebenkostenabrechnungen werden von den Eigentümern selbst erstellt, wodurch zusätzliche Verwaltungskosten eingespart werden.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	68,26 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1



Jede Einheit verfügt über eigene Wärme- und Wasserzähler. Der Strom wird von jedem Eigentümer selbst und direkt mit dem jeweiligen Versorger abgerechnet.

Die Wohnung

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in die Küche, die ausreichend Platz zum Kochen und für einen Essbereich bietet. Ein angrenzender Raum lässt sich flexibel als Büro oder Esszimmer nutzen. Das Wohnzimmer ist hell und freundlich gestaltet und bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen einlädt und einen angenehmen Rückzugsort bietet. Das Schlafzimmer überzeugt durch ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist klein, aber funktional ausgestattet mit Dusche, WC und Waschtisch. Zur Wohnung gehören eine Garage sowie ein eigener Kellerraum. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung.

Mit unserem 360° Rundgang ermöglichen wir Ihnen vorab die Immobilie zu erkunden.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuernung	Gas
Stellplatzart	Garage



Lage

Sulzbach gehört zum Stadtverband Saarbrücken und präsentiert sich nach dem Strukturwandel als Zentrum mit vielfältigen Freizeitangeboten und einer guten Infrastruktur. Die schöne Landschaft zu genießen lohnt sich per Rad oder zu Fuß. Mehrere Erlebnispfade und Naturdenkmäler gibt es zu erkunden.

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Altenwald.

Sulzbach ist mit der Autobahn 623 direkt an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Landeshauptstadt Saarbrücken erreichen Sie somit in wenigen Fahrminuten. Mit der Regionalbahn haben Sie zudem eine direkte Verbindung nach Saarbrücken oder den umliegenden Städten und Gemeinden.

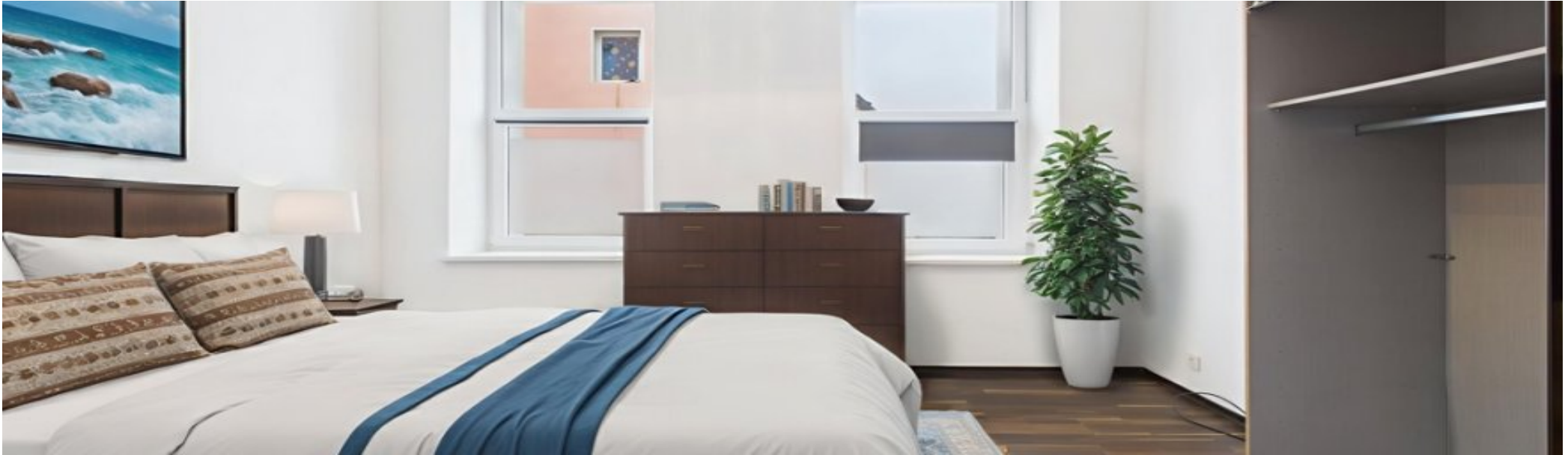
In Altenwald gibt es eine Grundschule (Waldschule) sowie einen Kindergarten. In Sulzbach befinden sich weitere Kindertagesstätten, Grundschule, Gemeinschaftsschule, Gymnasium sowie eine Förderschule. Die medizinische Versorgung ist mit dem Knappschaftsklinikum, Ärzten und Apotheken hervorragend abgedeckt.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2032-11-10
Endenergiebedarf	149.15
Baujahr lt. Energieausweis	1860
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	GAS

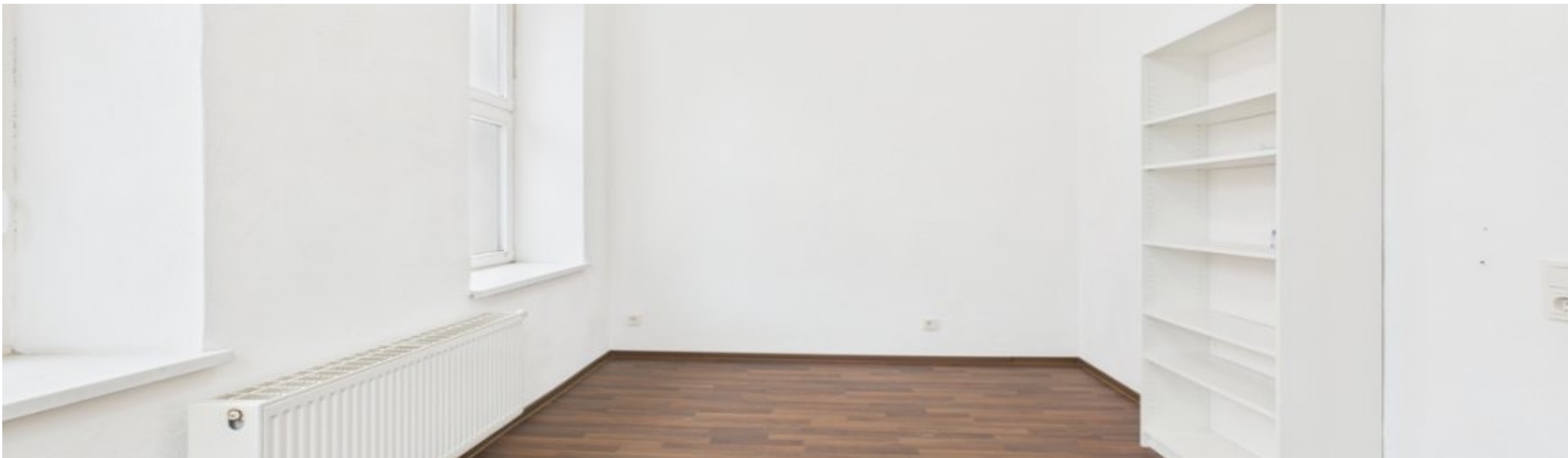


1,3 km Entfernung zu erreichen..



Ausstattung

Erdgeschosswohnung | 3 Zimmer | ca. 68 m² Wohnfläche | Balkon | Wohn- und Essbereich mit offener Küche | Schlafzimmer | Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch | Küche | Flexibler Raum als Büro/Esszimmer nutzbar | Diele | Gasheizung, Dach, Innenausbau, Elektrik 2012 | Teilweise neue Kunststoffenster 2023/2024 | Garage | Kellerraum | Gemeinschaftlicher Waschraum | Hausgeld 150 €, davon 100 € Instandhaltungsrücklage, 50 € für Versicherungen, Steuern, Winterdienst, Abfallgebühren und Schornsteinfeger.



Sonstiges

HINWEISE:

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Wir bitten um Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer) vorab per E-Mail. Ihre Daten werden wir selbstverständlich streng vertraulich behandeln. Wir bitten um Verständnis, dass Termine und weitere Auskünfte nur erteilt werden, sofern uns diese Angaben vorliegen.

Die Maklercourtage beträgt 3,57% (inkl. Mehrwertsteuer) und ist nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Der Makler darf auch für den Verkäufer als Nachweis- und Vermittlungsmakler provisionspflichtig tätig werden.

Weitere Kaufnebenkosten: 6,50% Grunderwerbssteuer und Notargebühren.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Da wir uns bei der Erstellung von Exposés auch auf Angaben von Dritten stützen müssen, können wir bei aller Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt des Exposés übernehmen. Dies gilt auch für die Angaben der m² Wohn/ Nutzfläche.



Mustermöblierung Büro



Küche mit Blick in Essen



Mustermöblierung Küche



Balkon



Mustermöblierung Balkon



Bad mit Dusche



https://tour.giraffe360.com/5641_erdgeschosswohnung_altenwald

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale
E-Mail

06806/9163666
info@fks-immobilien.de