

GEPFLEGTE 3 ZKB WOHNUNG MIT SÜD-BALKON UND GARAGE IN EINEM SEHR GEPFLEGTEN OBJEKT IN SULZBACH

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	149.000 €
Hausgeld	400 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	5.760 €
Tiefgaragen	1



Objektbeschreibung

AUFTEILUNG DER WOHNUNG

7. Obergeschoss, bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Die ca. 98 m² große Wohnung verfügt über eine Diele, ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, eine Küche, ein Schlafzimmer ebenfalls mit Zugang zum Balkon, ein Kinderzimmer bzw. Büro, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Die Waschmaschine kann in der Küche integriert werden.

Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum sowie eine Einzelgarage in der Tiefgarage.

GEMEINSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN

Im obersten Stockwerk der Wohnanlage stehen den Eigentümern zusätzliche

Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung.

Hierzu gehört eine Gemeinschaftssauna, die nach vorheriger Absprache genutzt werden kann und zum Entspannen einlädt.

Darüber hinaus steht ein großzügiger Gemeinschaftsraum zur Verfügung, der sich ideal für private Feierlichkeiten wie Geburtstage, Familienfeste oder gesellige Zusammenkünfte eignet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	98 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	6 m ²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	sofort frei



Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Tulpenweg in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnstraße von Sulzbach/Saar. Die Lage verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und kurzen Wegen zu Einkauf, Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten.

Die Autobahn A623 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung Richtung Saarbrücken und ins überregionale Straßennetz über die A8. Über das nahegelegene Autobahndreieck Friedrichsthal erreicht man die A623 und A8 komfortabel in alle Richtungen. Die Landeshauptstadt Saarbrücken liegt in etwa 10 km Entfernung, was eine Fahrtzeit von nur ca. 15 Minuten mit dem Auto bedeutet – ideal für Pendler oder Freizeitaktivitäten in der Großstadt. Auch Neunkirchen, ein weiteres Zentrum im Saarland mit vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, ist mit rund 12–13 km Entfernung schnell erreicht – meist in ca. 15 Minuten Fahrtzeit. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut nutzbar: Der Bahnhof Sulzbach liegt in kurzer Reichweite und bietet regionale Zugverbindungen, z.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne
Boden	Fliesen, Parkett
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Fernwärme
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage
Barrierefrei	Ja
Abstellraum	Ja



nach Saarbrücken und Neunkirchen. Die Lage überzeugt durch kurze Wege zu urbaner Infrastruktur, schnelle Erreichbarkeit der Autobahn und eine ausgeprägte Anbindung an Naherholung und Natur – perfekte Voraussetzungen für modernes Wohnen..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	12.09.2027
Endenergiebedarf	102
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	12.09.2017
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Fernwärme



Ausstattung

FENSTER / ELEKTROINSTALLATION

Die Wohnung verfügt über Isolierglas-Kunststofffenster aus dem Jahr 1989.

Die vorhandenen Stromleitungen sowie der Sicherungskasten entsprechen augenscheinlich einem älteren technischen Ausstattungsstand. Nach derzeitigem Kenntnisstand verfügt der Sicherungskasten über keinen FI-Schutzschalter (Fehlerstrom-Schutzschalter).

Hinweis:

Das Alter und der erkennbare Zustand der Elektroinstallation, insbesondere der Stromleitungen und des Sicherungskastens, wurden bei der Festlegung des Angebotspreises berücksichtigt.

Eine fachtechnische Überprüfung der Elektroinstallation wurde nicht durchgeführt. Ob und in welchem Umfang Modernisierungs- oder Erneuerungsmaßnahmen erforderlich sind, sollte bei Bedarf durch einen qualifizierten Elektrofachbetrieb geprüft werden.



Sonstiges

WOHNGELD / NEBENKOSTEN

Das monatlich zu zahlende Wohngeld beträgt derzeit 400,00 €.

Gemäß Wirtschaftsplan 2025/2026 ergibt sich folgende rechnerische Kostenaufteilung:

1. Kosten für den Mieter (umlagefähig)

Monatlich: ca. 252,91 €

Jährlich: ca. 3.034,89 €

Diese Betriebskosten können bei einer Vermietung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf den Mieter umgelegt werden.

2. Kosten für den Eigentümer (nicht umlagefähig)

Nicht umlagefähige Kosten: ca. 28,36 € monatlich

Zuführung zur Instandhaltungsrücklage: ca. 101,10 € monatlich

Gesamter Eigenanteil des Eigentümers: ca. 129,46 € monatlich.

Hinweis:

Die aufgeführten Kosten ergeben zusammen ca. 382,37 € monatlich. Die Differenz zum derzeitigen Wohngeld von 400,00 € beträgt 17,63 € monatlich und ist in der vorstehenden Aufteilung noch nicht berücksichtigt.

Die Angaben basieren auf dem Wirtschaftsplan 2025/2026.



Die Grundsteuer B beträgt 140,99 €/Jahr.
Die Hausgemeinschaft besteht aus 48 Eigentumswohnungen.
Der Miteigentumsanteil dieser Wohnung beträgt 243/10.000stel.



große Diele



Küche



Wohn- Esszimmer



Süd-Balkon



Süd-Balkon



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer



Bad



Bad



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Gäste WC



Sicherungskasten in der Whg.



Flur im Keller



Flur im Keller



Kellerabteil



Stromzählerraum



Stromzählerraum



Zufahrt zur Garage



Garage



Umgebungskarte



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