

# Kleines Haus statt Wohnung - mit Garten, Balkon, Terrasse und Stellplatz für Singles / Paare

#### Preise & Kosten

Käufer-Provision Ja

Käufercourtage 3,57 % des Kaufpreises inkl.

19% MwSt.

Kaufpreis 225.000 €

Anzahl Freiplatz 1



# **Objektbeschreibung**

Diese stilvoll eingerichtete Liegenschaft ist perfekt für Singles oder Paare, die großzügiges Wohnen in einer ruhigen und naturnahen Umgebung schätzen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss beeindruckt mit einer Deckenhöhe von 2,90 Metern und hochwertigem Parkettboden. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zu einer großen Terrasse, die einen wunderbaren Ausblick ins Grüne bietet und ideal für entspannte Stunden im Freien ist. Zusätzlich lädt der Garten zu entspannenden Stunden im Freien ein.

Die Küche ist mit einem Backofen, Kochfeld, Kühlschrank und einer Spülmaschine ausgestattet. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Im Dachgeschoss befinden sich das kleine Schlafzimmer sowie ein einladendes Lesezimmer, das auch als Homeoffice oder privater Rückzugsort genutzt werden kann. Das helle Badezimmer auf dieser Ebene verfügt über eine begehbare Dusche, Waschbecken und Toilette.

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 15



### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 120 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer 3

Anzahl Schlafzimmer 1

Anzahl Badezimmer 2

Anzahl Stellplätze 1

Anzahl Balkone 1

Verfügbar ab nach Absprache



Das Kellergeschoss umfasst eine Waschküche, den Heizungsraum sowie mehrere Lagerräume. Für weiteren Komfort wurde auch hier eine Toilette eingerichtet. Ein Treppenlift, der vom Dachgeschoss bis hinunter in den Keller führt, sorgt dafür, dass das Haus barrierearm ist. Dieser kann bei Bedarf zurückgebaut werden.

Die Raumaufteilung macht dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Singles oder Paare, die Komfort, Stil und Naturverbundenheit schätzen. Ein separates Kinderzimmer ist nicht vorhanden. Das Lesezimmer ist als offener Raum gestaltet.

Neben dem Haus steht ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug zur Verfügung.

Im Kellergeschoss sind stellenweise Farb- und Putzablösungen an den Wänden sowie lockere Bodenfliesen vorhanden. Laut einem aktuellen Gutachten (02/2025) handelt es sich dabei um einen Altschaden, der vermutlich durch eine mittlerweile behobene Leckage verursacht wurde. Die messtechnische Untersuchung ergab, dass die Wände als trocken zu bewerten sind. Aufgrund dieser Ergebnisse kann ein aktueller Wasserschaden ausgeschlossen werden.

Immobilienportal-saarland.de Seite 2 / 15



**Ausstattung** 

Ausstattungsqualität Gehoben

Bad Dusche, Fenster

Küche Einbauküche

Boden Fliesen, Parkett

Befeuerung Gas

Aufzug Personenaufzug

Stellplatzart Freiplatz

Gartennutzung Ja Abstellraum Ja



Diese Maßnahmen wurden bereits in der Preisfindung berücksichtigt, sodass der zukünftige Eigentümer bei Bedarf entsprechende Arbeiten in Auftrag geben kann.

Bitte beachten Sie, dass diese Liegenschaft aufgrund ihres besonderen Grundrisses für maximal zwei Personen konzipiert und geplant wurde.

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 15



### **Energieausweis**

Gebäudeart Wohnimmobilie

Energieausweis Art Verbrauch

Gültig bis 08.10.2034

Energieverbrauchskennwert 191.1kWh/m²a

Warmwasser enthalten Ja

Erstellungsdatum Ausgestellt ab dem

01.05.2014

Ausstelldatum 09.10.2024

Energieeffizenzklasse F

Primärenergieträger Gas



# Lage

Altenkessel, ein Stadtteil im Westen von Saarbrücken, zeichnet sich durch seine ruhige und naturnahe Wohnlage aus. Die Gegend ist geprägt von einer idyllischen Mischung aus Wohngebieten und grünen Freiflächen. Trotz der ruhigen Lage bietet Altenkessel eine gute Infrastruktur mit kleineren Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Naturliebhaber finden in der Umgebung zahlreiche Wander- und Radwege, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Dank der guten Verkehrsanbindung sind die umliegenden Regionen schnell erreichbar, was Altenkessel auch für Pendler interessant macht. Die Nähe zur Autobahn ermöglicht eine schnelle Verbindung zu weiteren Städten der Region. In direkter Nähe zur Immobilie befindet sich eine Bushaltestelle, die eine regelmäßige Verbindung ins Stadtzentrum von Saarbrücken ermöglicht.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken liegt nur wenige Kilometer entfernt.

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 15





Saarbrücken überzeugt auch mit einer hervorragenden Anbindung an das nationale und internationale Verkehrsnetz und beherbergt wichtige wirtschaftliche und akademische Zentren, was die Lage besonders attraktiv für Berufstätige und Studierende macht. Hier profitieren Sie von der Ruhe einer naturnahen Wohnlage und den vielfältigen Vorzügen der nahegelegenen Landeshauptstadt..

Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 15





## **Ausstattung**

+Wohnfläche

ca. 120 m<sup>2</sup>

+Zimmer und Aufteilung

EG: großer Wohn-und Essbereich, Küche, Gäste-Bad, Terrasse

DG: Schlafzimmer, offenes Lesezimmer, Badezimmer KG: Waschküche, Heizungsraum, Lagerräume, Toilette

+Fenster (ca. 1997) Kunststoff, 2fach-Verglasung +Dach (ca. 1997)

Satteldach, gedämmt

+Heizung (ca. 1997)

Gas

+Wandbeläge

Tapete, Putz, Fliesen

+Bodenbeläge

Parkett, Fliesen

+Sanitär

EG: Bad mit Dusche, Waschbecken, separate Toilette mit Waschbecken

DG: Bad mit begehbarer Dusche, Waschbecken, Toilette

KG: Toilette

+Küche (ca. 1997)



Backofen, Kochfeld, Kühlschrank.

Immobilienportal-saarland.de Seite 7 / 15





# **Sonstiges**

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen. Alle Informationen basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden, etc.

Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 15





Der Makler hat keine eigene Berechnung der Wohnfläche durchgeführt. Eine Einsicht in die Bauakte zur Überprüfung des Baujahres hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..

Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 15





Küche







Gäste-Bad

Treppe zum DG

Immobilienportal-saarland.de Seite 10 / 15



DG - Treppe



DG - Lesezimmer



DG - Lesezimmer



DG - Einrichtungsbeispiel

Immobilienportal-saarland.de Seite 11 / 15



DG - Schlafzimmer



DG - Badezimmer



DG - Schlafzimmer



DG - Badezimmer

Immobilienportal-saarland.de Seite 12 / 15





Garten



Terrasse



Garten

Garten

Immobilienportal-saarland.de Seite 13 / 15





Rückseite Straßenseite

Immobilienportal-saarland.de Seite 14 / 15



# **Anbieter**

Sold Immobilien Kohlenstraße 5a 66386 St. Ingbert

Zentrale Webseite 015170120321 www.sold.de

Immobilienportal-saarland.de Seite 15 / 15