

EIN HAUS, VIELE MÖGLICHKEITEN - MIT GARAGE UND GARTEN IN FRIEDRICHSTHAL - SOFORT FREI

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	219.500 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses Haus bietet eine seltene Flexibilität und passt sich Ihren Lebensplänen an. Ob als großzügiges Zuhause für die ganze Familie oder als klassisches Zweifamilienhaus mit zwei nahezu eigenständigen Wohneinheiten – hier stehen Ihnen viele Möglichkeiten offen.

Im Erdgeschoss (ca. 76m² Wfl.) erwartet Sie eine gut durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohnzimmer, einem separaten Esszimmer, einer Küche, einem Schlafzimmer sowie einem Badezimmer. Der Balkon ist direkt vom Wohnbereich aus erreichbar und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Das Obergeschoss (ca. 65m² Wfl.) verfügt ebenfalls über eine nahezu vollständige Wohneinheit mit einem großen Wohnzimmer, einer separaten Küche, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer sowie einem Badezimmer. Auch hier steht ein eigener Balkon zur Verfügung.

Dank der ähnlichen Grundrisse eignet sich die Immobilie ideal für mehrere Generationen unter einem Dach, zur teilweisen Vermietung oder für Familien, die viel Platz benötigen und Wohnen sowie Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	141 m²
Grundstücksfläche	393 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Baujahr	1965
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Verfügbar ab	sofort frei



Eine Immobilie mit viel Platz, einer durchdachten Aufteilung und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die heute flexibel wohnen und auch an morgen denken möchten.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Dies Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Friedrichsthal, im Bereich Hoferkopf. Das gewachsene Wohnumfeld ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Für Familien besonders praktisch: Die Kindertagesstätte "Hoferkopf" sowie die gleichnamige Grundschule befinden sich in etwa 500 bis 700 Metern Entfernung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen stehen in Friedrichsthal und den angrenzenden Städten zur Verfügung. Die Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich schnell erledigen. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Geschäfte befinden sich im Zentrum von Friedrichsthal sowie im nahe gelegenen Stadtteil Bildstock. Ein EDEKA-Markt ist etwa 2 Kilometer, ein Lidl-Markt rund 2,5 Kilometer entfernt. Größere Einkaufsmöglichkeiten bieten außerdem das Saarpark-Center in Neunkirchen und die Innenstadt von Saarbrücken.



Die Anschlussstelle Friedrichsthal-Bildstock zur Autobahn A8 ist nach etwa 2 Kilometern erreichbar. Über die A8 sowie die nahe gelegene A623 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Neunkirchen, Saarbrücken, Luxemburg und zur A6.

Ungefähre Entfernungen:

- * Friedrichsthal-Zentrum: ca. 2 Kilometer
- * Bildstock-Zentrum: ca. 1 Kilometer
- * Rohrbach: ca. 14 Kilometer
- * St. Ingbert: ca. 12 Kilometer
- * Neunkirchen: ca. 11 Kilometer
- * Saarbrücken: ca. 16 Kilometer

Naturliebhaber und Freizeitaktive profitieren zudem vom nahe gelegenen Hoferkopf mit seinen Spazier- und Wanderwegen. Insgesamt bietet die Lage ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten und Autobahn..



Ausstattung

Bei der Kaufpreisfindung wurden die bereits bekannten Modernisierungsmaßnahmen selbstverständlich berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die Erneuerung der Elektroinstallation einschließlich des Sicherungskastens sowie die Modernisierung beziehungsweise der Austausch der Heizungsanlage. Käufer erhalten somit die Möglichkeit, diese Arbeiten nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen, ohne dass diese Investitionen zusätzlich im Kaufpreis eingepreist wurden.



Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN ca. 3.282 Euro/Jahr, sprich ca. 274 Euro/Monat.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäudeversicherung ca. 534 Euro/Jahr

Grundsteuer B ca. 216 Euro/Jahr

Niederschlagswassergebühr (ca. 119 m²) ca. 154 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH:

Gas (energis) ca. 11.310 kWh - ca. 1.469 Euro/Jahr

Strom (energis) ca. 1.021 kWh - ca. 540 Euro/Jahr

Trinkwasser ca. 22 m³ - ca. 293 Euro/Jahr

Schmutzwasser ca. 22 m³ - ca. 76 Euro/Jahr.



Wohnzimmer im EG



Balkon im EG



Schlafzimmer im EG



Treppenhaus



Flur im DG



Küche im DG



Badezimmer im DG



Schlafzimmer im DG



Wohnzimmer im DG



Balkon im DG



Schlafzimmer im DG



Dachboden



Treppenhaus im Keller



Hausanschlüsse



Keller + Heizungsraum



Gas-Zentralheizung



Abstellraum



Waschküche



Partykeller



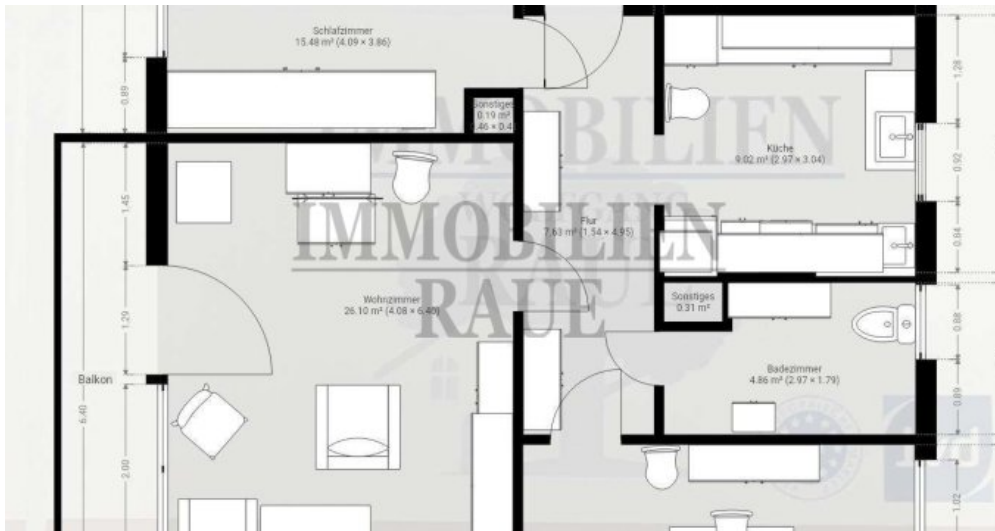
Stromzählerschrank



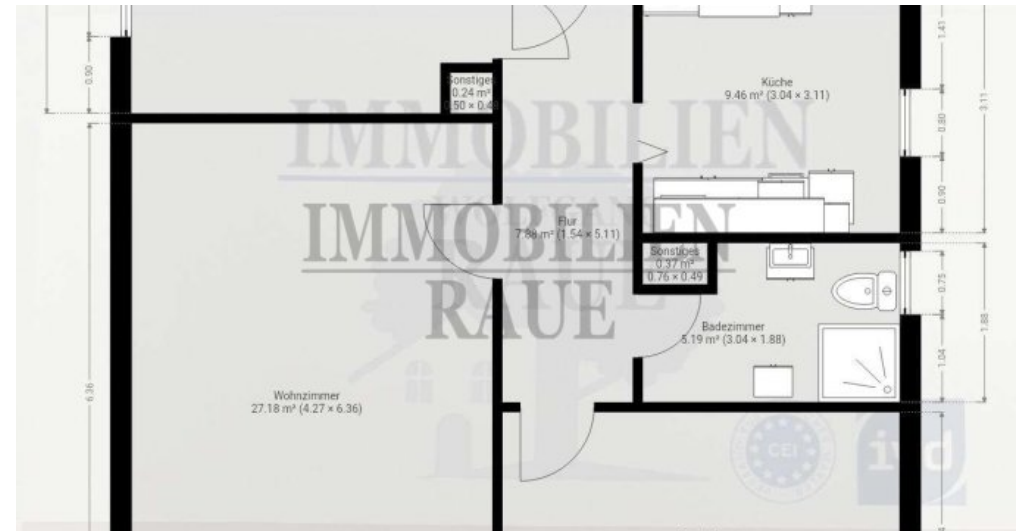
Garten



Rückansicht



Plan EG



Plan OG



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