

Viel Haus fürs Geld: Grundstück, Einliegerwohnung und 3 Garagen in Sulzbach

Preise & Kosten

Courtage

Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch eine schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Dienstleistungen auf Grundlage unserer aktuellen allgemeinen Geschäftsbedingungen zustande. Sollte Ihnen das von uns angebotene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies umgehend mitzuteilen. Wenn Sie unsere Maklertätigkeit dennoch in Anspruch nehmen, ohne uns über Ihre Vorkenntnis zu informieren, kommt ebenfalls ein Maklervertrag zustande. Kommt durch die Tätigkeit der ES-Immobilien Service UG (Eder & Strauß Immobilien) ein Hauptvertrag zustande, ist der Käufer bei Abschluss eines Kaufvertrages verpflichtet, die ortsübliche Provision an die ES-Immobilien Service UG (Eder & Strauß Immobilien) zu zahlen. Die ortsübliche Provision beträgt 7,14 % inkl. gesetzlicher MwSt. und ist bei Vertragsabschluss fällig. Davon trägt der Käufer 3,57 % inkl. MwSt., und der Verkäufer übernimmt die restlichen 3,57 % inkl. MwSt.

Kaufpreis	235.000 €
Garagen	3



Objektbeschreibung

Viel Platz, zusätzliche Einnahmen und ein Garten, der Möglichkeiten eröffnet

Dieses Haus in Sulzbach ist kein Objekt für Menschen, die ausschließlich nach großen, modernen Standardräumen suchen. Es richtet sich vielmehr an Käufer, die ein großzügiges Grundstück, zusätzliche Einnahmen und ungewöhnlich viel Platz für Fahrzeuge, Hobby oder Werkstatt zu schätzen wissen. Das 1964 errichtete Wohnhaus steht auf einem rund 795 m² großen Grundstück. Im Erdgeschoss spielt sich der gemeinsame Alltag ab: Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich, die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche und einer Granitarbeitsplatte ausgestattet. Direkt dahinter schließt sich der Wintergarten an. Er ist beheizt, verfügt über eine Klimaanlage und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Haus, Terrasse und Garten. Ein Gäste-WC ergänzt diese Etage.

Über die Treppe gelangt man in das Obergeschoss mit drei Zimmern und einem kleinen Badezimmer.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	122 m ²
Nutzfläche	151,76 m ²
Grundstücksfläche	795 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1964
Zustand des Objektes	Vollsanziert
Letzte Modernisierungen	2024



Allerdings unterscheidet sich diese Etage deutlich von heutigen Neubaugrundrissen: Die Zimmer sind kompakt und die Decken mit Höhen von etwa 2,00 bis 2,20 Metern niedriger als heute üblich. Diesen Punkt möchten wir bewusst bereits vor einer Besichtigung offen ansprechen. Wer im Obergeschoss große Kinderzimmer und ein großzügiges Badezimmer erwartet, wird die Aufteilung kritisch sehen. Wer dort hauptsächlich Rückzugs-, Schlaf- oder Arbeitsräume benötigt und den eigentlichen Lebensmittelpunkt im Erdgeschoss sieht, kann mit dem vorhandenen Platz deutlich besser arbeiten.

Die Decken im Obergeschoss wurden in der Vergangenheit abgehängt und gedämmt. Ein Rückbau könnte grundsätzlich mehr Höhe schaffen und den darüberliegenden Dachraum öffnen. Wie sich das technisch und energetisch sinnvoll umsetzen lässt, sollte vorab von einem Fachbetrieb geprüft werden. Ein echter Vorteil ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Sie besteht aus einem kombinierten Wohn-, Koch- und Schlafbereich, einem Badezimmer und einem kleinen Flur.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
befeurung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



Zusätzlich ist eine der drei Garagen für 60 € monatlich vermietet. Insgesamt bestehen damit derzeit monatliche Kaltmieteinnahmen von 400 €, die einen Teil der laufenden Finanzierung auffangen können. Auch darüber hinaus bietet das Anwesen viel Platz. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über insgesamt drei Garagen. Ob Fahrzeuge, Fahrräder, Gartengeräte, Werkstatt oder Hobby – hier muss nicht jeder freie Quadratmeter im Wohnhaus untergebracht werden. Am Gebäude wurden bereits verschiedene Arbeiten vorgenommen. Die Elektrik wurde erneuert, Kunststofffenster mit Isolierverglasung wurden eingebaut und die Decken im Obergeschoss wurden modernisiert, abgehängt und gedämmt. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung. Der Garten bietet viel Raum, ohne bereits jede Nutzung vorzugeben. Kinder können draußen spielen, Gartenfreunde finden ausreichend Fläche für eigene Ideen und auf der Terrasse lässt sich der Außenbereich unmittelbar am Haus genießen.



Dieses Haus lebt nicht von einzelnen Superlativen, sondern von seinem Gesamtpaket: rund 795 m² Grundstück, ein großzügiger Wohnbereich im Erdgeschoss, ein beheizter Wintergarten, eine separate Einliegerwohnung, bestehende Mieteinnahmen, ein Keller und drei Garagen.

Für 235.000 € erhalten Käufer hier eine vielseitige Immobilie mit ungewöhnlich viel Platz und mehreren Möglichkeiten, Wohnen, Vermietung und persönliche Interessen miteinander zu verbinden.

Wenn dieses Konzept zu Ihren Vorstellungen passt, senden wir Ihnen gerne das vollständige Exposé und weitere Unterlagen zur Immobilie.



Digital inszeniertes
Wohnbeispiel

Lage

Lage

Die Immobilie liegt in Sulzbach in einem gewachsenen Wohngebiet, das kurze Alltagswege mit einer guten Anbindung nach Saarbrücken verbindet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit funktioniert der Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler, ohne dass für jede Besorgung lange Wege eingeplant werden müssen.

Supermärkte wie REWE, Aldi, Lidl und Netto befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch der Bahnhof Sulzbach und verschiedene Busverbindungen sind schnell erreichbar. Über die nahe gelegene A623 gelangt man zügig nach Saarbrücken sowie zu weiteren Arbeits- und Wirtschaftsstandorten der Region. Die Saarbrücker Innenstadt ist mit dem Auto je nach Verkehr in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar.

Gleichzeitig beginnt die Freizeit praktisch vor der Haustür. Grünflächen, Spazierwege und Waldgebiete in der Umgebung bieten Raum für Bewegung, Hundespaziergänge oder eine kurze Auszeit nach Feierabend.



Auch für die Vermietbarkeit der separaten Einliegerwohnung ist die Lage interessant: Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr und die Anbindung nach Saarbrücken sind ohne weite Umwege erreichbar.

****Entfernungen im Überblick:****

- * Einkaufsmöglichkeiten: ca. 3 Minuten
- * Schulen und Kindergärten: ca. 3–5 Minuten
- * Ärzte und Apotheken: ca. 5 Minuten
- * Autobahn A623: ca. 5 Minuten
- * Bahnhof Sulzbach: wenige Minuten
- * Saarbrücken Innenstadt: ca. 15–20 Minuten.



Ausstattung

Ausstattung

Die Immobilie verbindet den Hauptwohnbereich mit einer separat zugänglichen Einliegerwohnung, großzügigen Nebenflächen und ungewöhnlich viel Platz für Fahrzeuge oder Hobby.

Haupthaus

- * Wohnzimmer mit Platz für einen Wohn- und Essbereich
- * separate Küche
- * vorhandene Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
- * beheizter Wintergarten mit Klimaanlage
- * direkter Zugang zu Terrasse und Garten
- * Gäste-WC im Erdgeschoss
- * drei kompakte Zimmer im Obergeschoss
- * kleines Badezimmer im Obergeschoss
- * Deckenhöhen im Obergeschoss von ca. 2,00 bis 2,20 Metern
- * abgehängte und gedämmte Decken im Obergeschoss
- * Fliesen- und Vinylböden
- * teilweise dimmbare Einbauspots
- * Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- * erneuerte Elektrik
- * Gaszentralheizung
- * vollständig unterkellert

Einliegerwohnung

- * separater Zugang
 - * kombinierter Wohn-, Koch- und Schlafbereich
 - * eigenes Badezimmer
 - * kleiner Flurbereich
 - * derzeit vermietet
 - * aktuelle Kaltmiete: 340 € monatlich
 - * aktuelle Pauschalmiete: 560 € monatlich
- Außenbereich und Nebenflächen
- * ca.



Sonstiges

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die Wohnen und Vermietung miteinander kombinieren möchten. Durch die vorhandene Einliegerwohnung entsteht zusätzlicher Spielraum – sowohl finanziell als auch im Alltag. Gerade die Kombination aus Wohnfläche, Nutzfläche, Garagen und flexibler Nutzung macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit in Sulzbach. Der Kaufpreis beträgt 235.000 € zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt..



Küche



Küche KI inszeniert



Wohnzimmer



Wohnzimmer KI inszeniert



Zimmer 2 oben



Zimmer KI inszeniert



Schlafzimmer oben



Ga_êste WC



Wohnzimmer Einlieger



Garagen

Anbieter

ES-Immobilien Service UG
Lindenstraße 49
66787 Wadgassen

Zentrale
E-Mail
Webseite

068349019330
info@es-saar.immobilien
www.ederundstrauss-immobilien.de