

Modern. Vielseitig. Naturnah.

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Kaufpreis	298.000 €
Freiplätze	2
Garagen	2



Objektbeschreibung

Dieses freistehende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1963 bietet auf einem ca. 485 m² großen Grundstück viel Platz für individuelle Wohnideen. Die insgesamt rund 160 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei separat nutzbare Wohneinheiten, die über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen sind. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl als großzügiges Zuhause für eine Familie als auch als Mehrgenerationenhaus oder für zwei eigenständige Haushalte.

Das Haus wurde in verschiedenen Bereichen bereits modernisiert. Im Jahr 2003 erfolgte eine Sanierung des Daches einschließlich Dämmung. Teile der Elektroinstallation wurden erneuert, ebenso verschiedene Bodenbeläge innerhalb der vergangenen fünf Jahre. Das Badezimmer im Dachgeschoss stammt aus dem Jahr 2012. Eine neue Wärmepumpe wurde 2026 eingebaut; im selben Jahr wurden auch die Fenster im Erdgeschoss erneuert. Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist älteren Baujahrs und bietet ebenso wie einzelne Ausstattungsdetails Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung nach den eigenen Vorstellungen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	485 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	2
Baujahr	1963
Zustand des Objektes	Gepflegt



Mehrere gemütliche Sitzecken überraschen mit unterschiedlichen Perspektiven und schaffen reizvolle Plätze für entspannte Stunden, gesellige Abende oder eine ruhige Auszeit. Der schöne Blick ins Grüne unterstreicht die angenehme Wohnqualität. Mit ca. 485 m² ist das Grundstück vielseitig nutzbar und zugleich gut überschaubar.

Das Haus ist unterkellert und bietet dort verschiedene Abstellräume. Diese schaffen praktische Flächen für Vorräte, Haushaltsgegenstände, Gartengeräte oder saisonale Dinge. Im Keller ist Feuchtigkeit vorhanden; dieser Umstand sollte bei einer Besichtigung und der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze am Haus runden das Platzangebot ab und ermöglichen komfortable Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher.

Ob für eine Familie mit großzügigem Platzbedarf, mehrere Generationen unter einem Dach oder zwei separate Haushalte: Diese Immobilie eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus zwei eigenständigen Wohneinheiten, bereits erfolgten Modernisierungen, weiterem Gestaltungspotenzial und einem besonderen Garten macht das Haus zu einem attraktiven und langfristig nutzbaren Zuhause.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
befeurung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Stellplatzart	Garage, Freiplatz



87 m² große Erdgeschosswohnung empfängt ihre Bewohner mit einer gemütlichen und wohnlichen Atmosphäre.

Das Wohnzimmer bildet den behaglichen Mittelpunkt der Etage. Hier ist Platz für eine großzügige Sofalandschaft und persönliche Lieblingsstücke. Der angrenzende Essbereich schafft einen schönen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten, ausgedehnte Sonntagsfrühstücke und gesellige Abende mit Familie oder Freunden.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche aus dem Jahr 2021 ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Durch die klare Trennung vom Wohnbereich kann hier in Ruhe gekocht und vorbereitet werden, während Wohn- und Esszimmer ihre gemütliche Atmosphäre bewahren. Ein besonderer Vorzug der Küche ist der direkte Zugang zum Garten. Dadurch gehen Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise ineinander über. In den warmen Monaten lässt sich das tägliche Leben unkompliziert nach draußen verlagern – sei es für den ersten Kaffee am Morgen, ein Essen im Freien oder entspannte Stunden in einer der liebevoll gestalteten Sitzecken.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-09-29
Endenergiebedarf	72.68
Baujahr lt. Energieausweis	1963
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	LUFTWP



Sie eignen sich beispielsweise als Schlafzimmer und Kinderzimmer, können aber ebenso als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer eingerichtet werden. So lässt sich die Wohnung flexibel an unterschiedliche Lebensphasen und persönliche Bedürfnisse anpassen.

Ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot.

Insgesamt präsentiert sich das Erdgeschoss als behaglicher Lebensmittelpunkt mit kurzen Wegen, einem familienfreundlichen Raumangebot und einer besonders schönen Verbindung zum Garten.

Dachgeschoss – eigenständiges Wohnen mit gemütlichen Dachschrägen

Über das gemeinsame Treppenhaus gelangt man in die ca. 73 m² große Dachgeschosswohnung. Sie bildet eine in sich abgeschlossene Wohneinheit und kann unabhängig vom Erdgeschoss genutzt werden. Die charakteristischen Dachschrägen verleihen den Räumen eine behagliche Wohnatmosphäre. Das großzügige Hauptzimmer bietet ausreichend Platz, um einen einladenden Wohnbereich und einen gemütlichen Essplatz miteinander zu verbinden.



Die separate Küche bietet einen eigenen Bereich zum Kochen und Vorbereiten.

Ein Schlafzimmer schafft den passenden privaten Rückzugsort.

Das im Jahr 2012 modernisierte Badezimmer ergänzt die Etage und sorgt für zeitgemäßen Komfort.

Dank ihres eigenständigen Grundrisses eignet sich die Dachgeschosswohnung hervorragend für erwachsene Kinder, Eltern oder andere Familienangehörige, die nah beieinander und dennoch mit ausreichend Privatsphäre wohnen möchten. Ebenso ist eine Nutzung als separate Mietwohnung oder als großzügiger Gäste- und Arbeitsbereich denkbar.



Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich in Bexbach und überzeugt durch eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag. Bexbach verfügt über eine gute Verkehrsanbindung innerhalb der Region. Der örtliche Bahnhof und verschiedene Busverbindungen ermöglichen eine komfortable Anbindung an die umliegenden Städte. Auch die Autobahnen A6 und A8 sind gut erreichbar, wodurch der Standort insbesondere für Berufspendler interessant ist. Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist vor Ort umfassend gewährleistet. Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Cafés, Tankstellen und verschiedene gastronomische Angebote befinden sich in Bexbach und sind schnell erreichbar. Ärzte und Apotheken ergänzen die gute örtliche Infrastruktur. Auch Familien finden in Bexbach passende Rahmenbedingungen. Kindertagesstätten, eine Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich im Ort beziehungsweise in der näheren Umgebung.



Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten tragen zur hohen Wohnqualität bei. Die Parkanlage „Grüne Lunge“ lädt zu Spaziergängen und entspannten Stunden im Freien ein. Vielfältige Rad- und Wanderwege rund um den Höcherberg sowie der Saarland-Rundwanderweg bieten abwechslungsreiche Naturerlebnisse. Weitere Freizeitangebote wie das Saarländische Bergbaumuseum mit Hindenburgturm, Sportstätten, Freibad, Kletterpark und eine aktive Vereinskultur sorgen für vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Insgesamt verbindet Bexbach naturnahes und familienfreundliches Wohnen mit einer soliden Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und einem vielseitigen Freizeitangebot – ein attraktiver Wohnort für Familien, Paare und Berufspendler..



Ausstattung

Freistehendes Zweifamilienhaus | Baujahr 1963 | Ca. 160 m² Gesamtwohnfläche | Ca. 87 m² im Erdgeschoss | Ca. 73 m² im Dachgeschoss | Ca. 485 m² Grundstück | Zwei separat nutzbare Wohneinheiten | Gemeinsames Treppenhaus | Direkter Gartenzugang im Erdgeschoss | Separate Küche mit Einbauküche aus 2021 | Zwei weitere Zimmer im Erdgeschoss | Gäste-WC | Gemütliches Dachgeschoss mit Dachschrägen | Modernisiertes DG-Bad aus 2012 | Wärmepumpe aus 2026 | Neue EG-Fenster aus 2026 | Dach einschließlich Dämmung 2003 saniert | Elektrik teilweise erneuert | Bodenbeläge teilweise erneuert | teilweise Elektrische Rollläden | Keller mit Abstellräumen und vorhandener Feuchtigkeit | Garage und Stellplätze | Liebevoll angelegter Garten | Mehrere gemütliche Sitzecken | Blick ins Grüne | Ideal für eine Familie, zwei Familien oder mehrere Generationen.



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 2,38% (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.



Badezimmer



mit bodengleicher Dusche



Schlafen im EG



Zimmer im EG



Gäste WC



Treppenhaus



Wohnzimmer DG



Esszimmer DG



Küche im DG



Küche im DG



Badezimmer im DG



mit Dusche



Schlafen im DG



Büro im DG



Frontansicht mit Garage



Rückansicht



der Garten



gemütliche Sitzecke



Sitzecke



Garten in der Dämmerung



mit Sitzecke



und schönen Details



<https://tour.giraffe360.com/aufderheidebexbach>

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale
E-Mail

06806/9163666
info@fks-immobilien.de