

Freistehender Bungalow auf großzügigem Grundstück in ruhiger Lage von Mandelbachtal

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	355.000 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Freistehender Bungalow auf ca. 3.131 m² Grundstück
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit ca. 56,88 m²
- Große, teilweise überdachte Terrasse
- Ruhige Lage mit wenig Verkehr
- Doppelgarage sowie umfangreiche Keller- und Nutzflächen

Objektbeschreibung:

Großzügig wohnen, Ruhe genießen und dabei viel Platz rund um das eigene Zuhause haben: Dieser freistehende Bungalow in Mandelbachtal verbindet eine weitläufige Wohnaufteilung mit einem Grundstück von ca. 3.131 m².

Das im Jahr 1964 errichtete und gepflegte Wohnhaus bietet ca. 169,27 m² Wohnfläche und überzeugt insbesondere durch seine großzügige Hauptwohnebene. Mittelpunkt des Hauses ist der Wohn- und Essbereich mit ca. 56,88 m². Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine angenehme Verbindung zum Außenbereich.

Die Küche ist durch eine Glasschiebetüre mit dem Essbereich verbunden. Die Glastüren, die von Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer zur Terrasse führen, sind mit jeweils einem feststehenden und einem zu öffnenden und abschließbaren Element ausgestattet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	169,27 m ²
Grundstücksfläche	3.131 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1964
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2018



Von hier aus führt der Weg direkt auf die große, teilweise überdachte Terrasse, die einen geschützten Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Auch die weitere Raumaufteilung bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem großzügigen Schlafzimmer steht eine separate Ankleide zur Verfügung. Ein zusätzliches Zimmer lässt sich flexibel als Büro, Kinder- oder Gästezimmer nutzen. Badezimmer und separates WC ergänzen die Hauptwohnebene.

Hauptwohnebene:

- Eingangsbereich
- Wohn-/Essbereich
- Küche
- Schlafzimmer
- Ankleide, Büro
- Badezimmer
- separates WC
- Terrasse

Dachgeschoss:

- ?zusätzlicher Schlaf- bzw. Rückzugsbereich

Kellerebene:

- mehrere großzügige Keller- und Abstellräume sowie Heizungsraum

Nebengebäude:

- Doppelgarage mit ca. 35,73 m²

Ein besonderer Mehrwert liegt im Außenbereich: Das ca. 3.131 m² große Grundstück bietet viel Freiraum

und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob als großzügiger Garten, Spielfläche für Kinder oder einfach als Rückzugsort im Grünen – hier steht deutlich mehr Platz zur Verfügung als bei vielen klassischen Wohngrundstücken.

Ausstattung

Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
befuerung	Öl
Unterkellert	Ja



Beheizt wird das Haus über eine Öl-Heizung von Viessmann aus dem Jahr 1996.
Ein Zuhause mit viel Platz innen wie außen, einem großzügigen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien und Paare, die großzügiges Wohnen schätzen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	11.02.2027
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	11.02.2017
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Öl



Lage

Die Immobilie befindet sich in Mandelbachtal im Saarpfalz-Kreis und damit in einer Region, die insbesondere für ihre naturnahe Umgebung und angenehme Wohnqualität bekannt ist. Das direkte Wohnumfeld ist ruhig und von geringem Verkehrsaufkommen geprägt. Gerade in Verbindung mit dem großzügigen Grundstück entstehen dadurch viel Freiraum und Privatsphäre – attraktive Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die bewusst etwas ruhiger wohnen möchten. Mandelbachtal liegt eingebettet in die Landschaft des Bliesgaus. Felder, Wiesen und zahlreiche Grünflächen prägen die Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und weitere Freizeitaktivitäten im Freien. Gleichzeitig bleiben die größeren Städte der Region gut erreichbar. Über die umliegenden Verkehrsverbindungen bestehen gute Anbindungen in Richtung Saarbrücken, St. Ingbert und die weiteren Orte des Saarpfalz-Kreises. Auch die Nähe zur französischen Grenze gehört zu den Besonderheiten der Region.



Damit verbindet die Lage ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren..



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: 2018 vollständig saniert, ausgenommen Keller. Leitungen in den Wänden, Sicherungen sowie Stromzähler im EG und 1. OG erneuert.

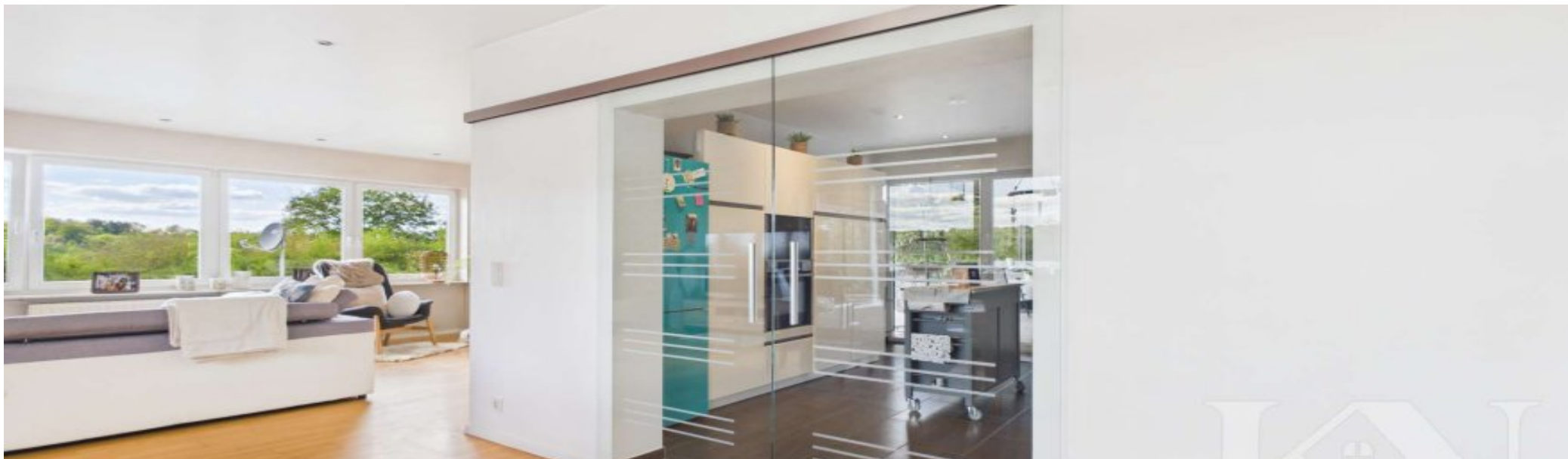
Heizung: Öl-Heizung Viessmann Vitola Conferral (1996). Leitungen und Heizkörper 2018 erneuert, teilweise Kupferleitungen aus den 1990er-Jahren. Zentrale Warmwasserbereitung mit Speicher. 3 × 1.000 Liter Öltanks.

Fenster: 2018 erneuert, 2-fach verglaste Kunststofffenster, abschließbar. Elektrische Rollläden ebenfalls 2018.

Bäder: Gäste-WC 2018 saniert und mit Lüftung ausgestattet. Hauptbad 2018 vollständig saniert, innenliegend mit Lüftung.

Dach: Lattung und Eindeckung ca. 2000–2005 erneuert. Dachspeicher 2018 ausgebaut, ca. 80 cm Kniestock und starke Dachschrägen.

Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen Teilbereiche erneuert.



Gebäude rundum mit ca. 3 cm Styropor gedämmt.



Sonstiges



Küche



Küche



Küche



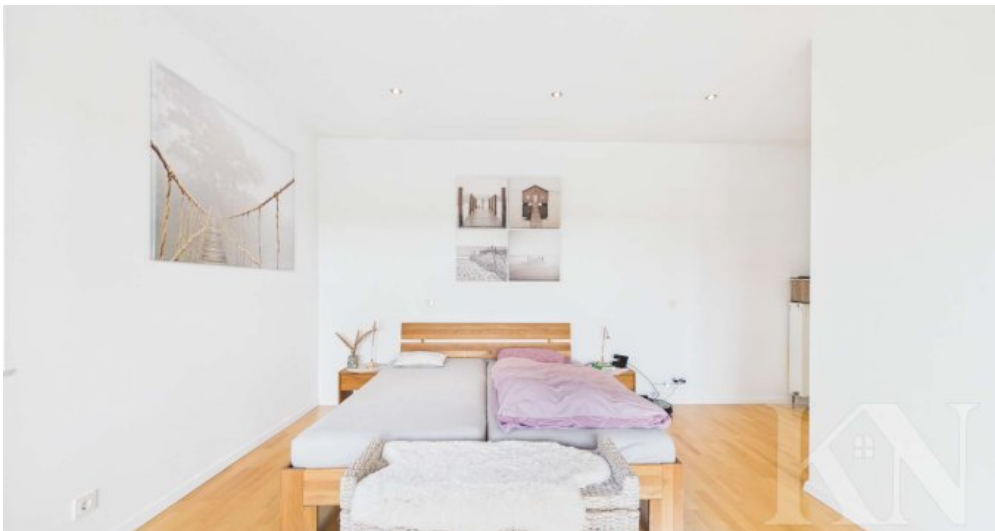
Terrasse



Terrasse



Terrasse



Schlafzimmer



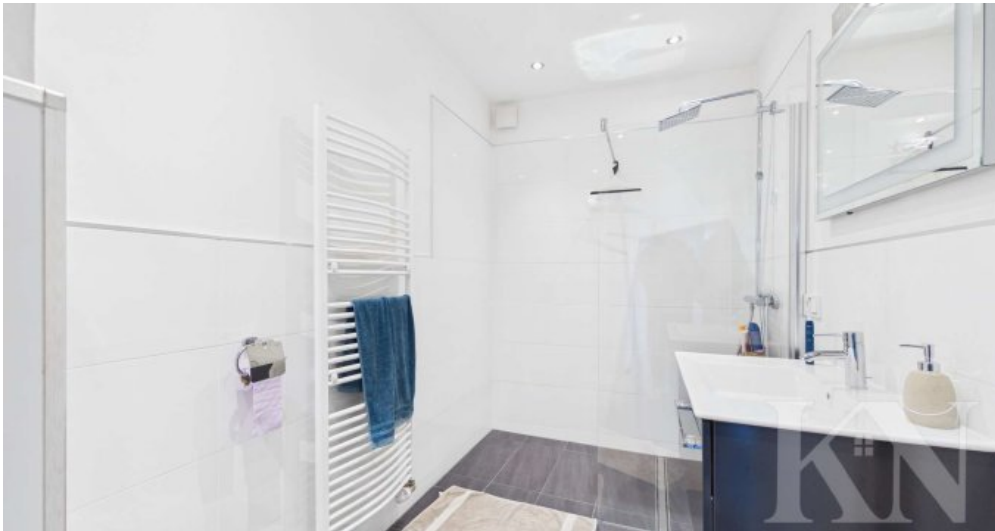
Schlafzimmer mit Ankleide



Büro



Gäste-WC



Badezimmer



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Eingangsbereich



DG Zimmer



DG Zimmer



DG Zimmer



Rückansicht



Rückansicht



Rückansicht



Garten



Pavillon



Garten



Garten



Hauseingang



Hauseingang



Hauseingang



Hauseingang



Außenansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
marvin.mohr@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>