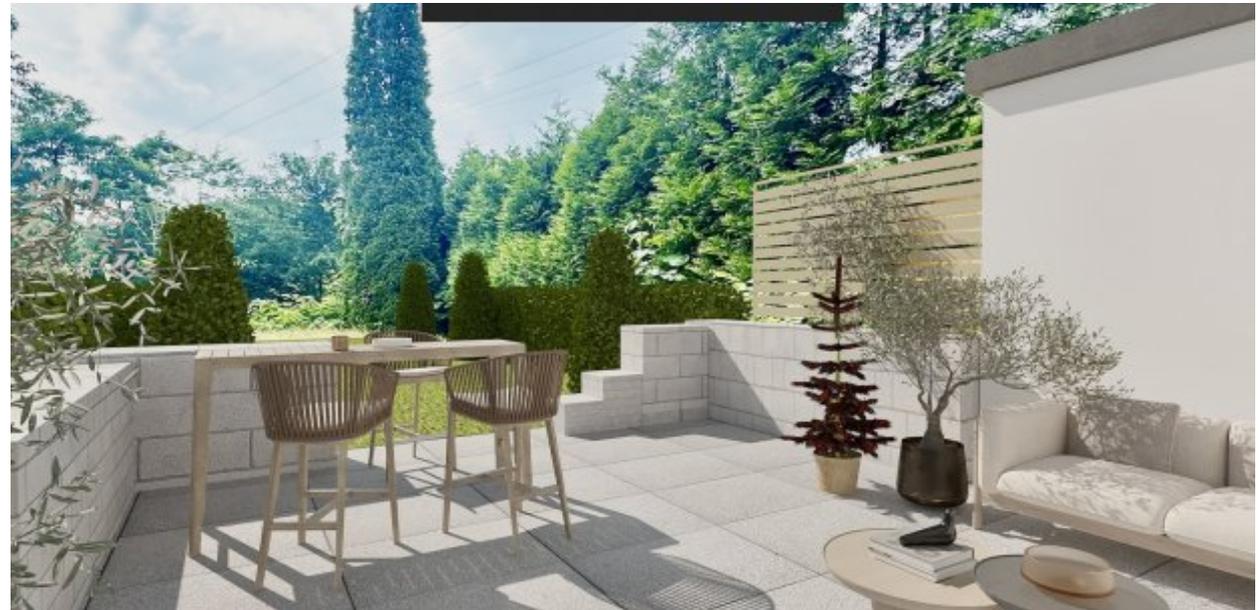


## Modernes Reihenhaus mit 2 abgeschlossenen Maisonette-Wohnungen in bevorzugter Lage in Friedrichsthal

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	239.000 €
IST Periode	Monat



### Objektbeschreibung

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Immobilienangebot in einer begehrten Lage von Friedrichsthal! Dieses charmante Reihenhaus erbaut im Jahr 1997, bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Komfort, Raum und einer hervorragenden Anbindung an die Umgebung. Mit insgesamt 200 qm Wohnfläche, verteilt auf zwei abgeschlossene, gleich geschnittene Wohnungen, ist dieses Haus ideal für Familien, Paare oder Investoren, die eine attraktive Vermietungsmöglichkeit suchen.

Jede der beiden Wohnungen erstreckt sich über zwei Etagen und bietet Ihnen großzügige 100 qm Wohnfläche, die sich in insgesamt 8 Zimmer und 4 Bäder aufteilen. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst jeweils 3 Zimmer, eine Küche und zwei Badezimmer, die den Bewohnern sowohl Privatsphäre als auch Funktionalität bieten. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt zusätzlich über einen eigenen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das Grundstück umfasst etwa 300 qm und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten oder eine individuelle Gartengestaltung.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	300 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Größe Balkon/Terrasse	25 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1997
Zustand des Objektes	Gepflegt



Die Gasheizung sowie die Fenster sind aus dem Baujahr 1997, mit Ausnahme der Dachfenster im Obergeschoss, die vor etwa fünf Jahren erneuert wurden. Die Elektrik und die Leitungen sind ebenfalls aus dem Jahr 1997, was Ihnen eine solide Grundlage für Ihre zukünftigen Wohnträume bietet. Die Lage des Hauses ist einfach unschlagbar: In wenigen Minuten erreichen Sie fußläufig Schulen, Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Der nahegelegene Park sowie verschiedene Sport- und Freizeitvereine bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Zudem sind die Autobahnen in alle Richtungen nur etwa 1-2 km entfernt, was Ihnen eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen ermöglicht. Insgesamt zeichnet sich Friedrichsthal durch eine harmonische Verbindung von ländlichem Charme und städtischer Annehmlichkeiten aus. Die Stadt bietet ihren Einwohnern ein angenehmes Lebensumfeld mit einer soliden Infrastruktur, guten Bildungsangeboten, einer umfassenden medizinischen Versorgung sowie einem aktiven kulturellen Leben.

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja



Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	84.80
Baujahr lt. Energieausweis	1997
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	GAS



## Lage

Friedrichsthal ist eine charmante Stadt im Saarland, die sich durch ihre ruhige Lage und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte auszeichnet. Die Stadt liegt in der Nähe von Saarbrücken, was sie zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht. Die Infrastruktur ist gut entwickelt; es gibt mehrere Straßenverbindungen sowie öffentliche Verkehrsmittel, die den Bewohnern eine einfache Erreichbarkeit der Nachbarorte ermöglichen.

In Bezug auf die Bildung bietet Friedrichsthal verschiedene Einrichtungen für Kinder und Jugendliche. Es gibt Grundschulen sowie weiterführende Schulen in der Umgebung, die eine solide Ausbildung gewährleisten. Darüber hinaus sind auch Kindergärten vorhanden, die eine frühkindliche Betreuung und Förderung anbieten.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gut. Es gibt mehrere Allgemeinärzte und Fachärzte, die den Einwohnern zur Verfügung stehen. Zudem sind Apotheken und physiotherapeutische Praxen in der Stadt ansässig, was eine umfassende Gesundheitsversorgung sicherstellt.



Die Stadt pflegt ein reges Vereinsleben, das den Bürgern zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet. Sportvereine, Musik- und Theatergruppen sowie kulturelle Veranstaltungen fördern das Gemeinschaftsgefühl und bieten Raum für kreative Entfaltung.  
Die Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig. Neben Supermärkten finden sich auch kleinere Geschäfte, die lokale Produkte anbieten..



## Ausstattung

- + Bauweise: Massiv
- + Baujahr: 1997
- + Objekttyp.: Reihenhaus mit 2 abgeschlossenen Wohnungen
- + Zustand: Gehoben
- + Zimmer: 8
- + Bäder: 4 Bäder, 3 mit Tageslichtfenster - je 2 mit Wanne und je 2 mit Wanne und Dusche
- + Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>
- + Grundstücksfläche: ca. 300 m<sup>2</sup>
- + Garten: Gepflegter Garten in EG / UG Wohnung
- + Fenster: Zweifachverglaste Fenster aus 1997, Dachfenster neuwertig aus 2015
- + Bodenbeläge: Laminat, Fliesen
- + Elektrik: aus 1997 mit FI -Schalter (Bj).



- )  
+ Keller: ohne  
+ Heizung: aus 1997  
+ Befeuerungsart: Gas  
+ Dach: Satteldach aus 1997 ( Bj.)  
+ Garage: 1.



## Sonstiges

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung. Gerne beraten wir Sie individuell und professionell. Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.

[www.bewertung-saarland.de](http://www.bewertung-saarland.de)

Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Goldstandard-Niveau.

Rufen Sie mich an: 0151 - 10 27 09 23

oder schreiben Sie mir. [sandra.hemmer@century21.de](mailto:sandra.hemmer@century21.de).

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Seite:

[homes-castles.century21.de](http://homes-castles.century21.de).



Wohnungstüren - Links EG u. UG rechts OG u. DG



Wohnzimmer - Blick zur Treppe



So könnte Ihr Wohnzimmer möbliert aussehen



Wohnzimmer mit Blick zu den Glaselementen



So könnte Ihr Wohnzimmer möbliert aussehen



Terrasse und Garten - Blick nach links



Garten visualisiert mit modernen Gartenmöbel und Deko



Garten - Blick nach rechts



Garten



IMG\_6870



IMG\_6871



Zimmer UG mit individueller Nutzung



Entgegengesetzte Richtung



Schlaf- oder Kinderzimmer oder Büro



Großes Bad UG mit Dusche und Tageslichtfenster



Großes Bad - Ansicht Fenster



Großes Bad mit Blick zur Tür



Treppe zum EG



Kleines Bad EG - mit Wanne



Kleines Bad mit Wanne entgegengesetzte Richtung



Treppe zum UG



Schlafzimmer mit Blick zum Fenster



Visualisierung Schlafzimmer mit Blick zum Fenster



Schlafzimmer - hell und und lichtdurchflutet



So könnte Ihr Schlafzimmer renoviert aussehen



Küche - Ansicht Eingangstür



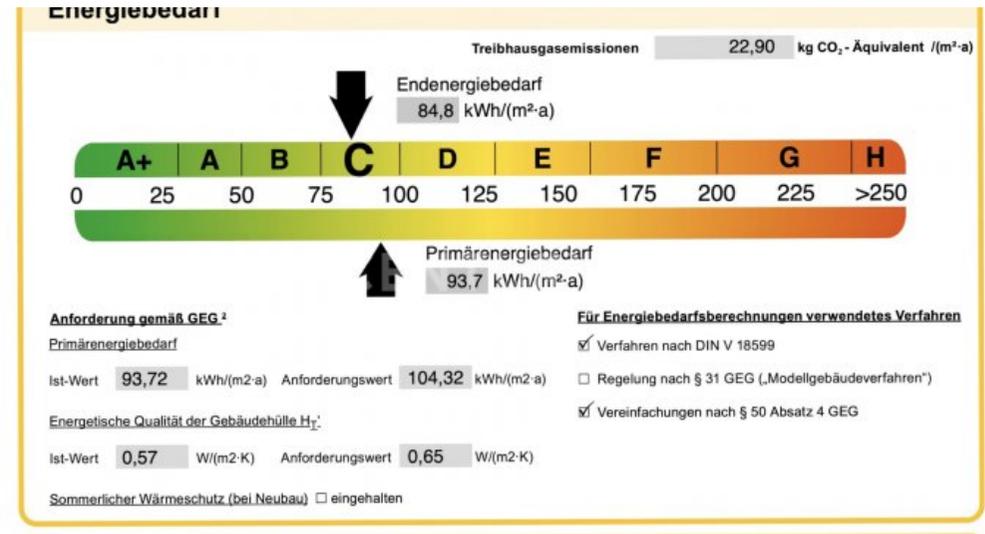
So könnte Ihre Küche modern eingerichtet aussehen



Visualisierung Küche



Küche mit Blick zum Fenster



Bildschirmfoto 2024-07-31 um 11.34.05

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

0170-3220979  
[christian.ammann@goodliving.ch](mailto:christian.ammann@goodliving.ch)