

## FREISTEHENDES 1 FAMILIENHAUS MIT GARTEN UND GARAGE IN SULZBACH-ALTENWALD - SOFORT FREI

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	
Käufercourtage	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	138.000 €
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

#### AUFTEILUNG:

EG: Diele, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Badezimmer, Garage mit Wintergarten.

DG: Flur, Schlafzimmer, WC, zwei kleine Zimmer (eins davon als Durchgangszimmer), Balkon.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Heizungskeller, die Waschküche, eine Werkstatt sowie eine kleine Garage.

Die Immobilie selbst verfügt über einen Stellplatz, eine Garage, einen Balkon und einen gut geschnittenen Garten. Aufgrund der Aufteilung eignet sich die Immobilie idealerweise für eine kleine Familie.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	441 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1935
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort frei



## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend des Sulzbacher Stadtteils Altenwald und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen. Zudem befinden sich die Autobahnauffahrten der A8 und der A623 in unmittelbarer Nähe..

## Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Boden	Fliesen, Dielen, Kunststoff
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuерung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Ausstattung

Im Laufe der vergangenen Jahre wurden immer wieder Sanierungs- und Renovierungsarbeiten vorgenommen. So wurden z.B. im Jahr 2007 fast alle Fenster erneuert und ein Badezimmer im Erdgeschoss wurde im Jahr 2009 in Form eines Anbaus nachgerüstet. Die Immobilie ist voll unterkellert. Folgende Arbeiten wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- ca. 1935 Baujahr
- ca. 1969/1970 Erweiterung Keller
- ca. 1971 Fassadenänderung vorne (andere Fensteraufteilung)
- ca. 1973 Aufstockung 1. OG/neues Dach
- ca. 1991 Erweiterung Garage/Anbau und Hobbyraum
- ca. 1997 Kunststofffenster 1. OG
- ca. 2004 Brennwertgasheizung
- ca. 2007 Kunststofffenster EG
- ca. 2009 Badsanierung EG (barrierefrei).

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	05.04.2034
Endenergiebedarf	421,90
Ausstelldatum	05.04.2024
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



## Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN ca. 5.785 Euro/Jahr sprich ca. 482 Euro/Monat.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäudeversicherung inkl. Elementar ca. 549 Euro/Jahr

Grundsteuer B ca. 100 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH (2023):

Gas ca. 19.111 kWh - ca. 3.802 Euro/Jahr

Strom ca. 1.658 kWh - ca. 820 Euro/Jahr

Wasser ca. 41 m<sup>3</sup> - ca. 265 Euro/Jahr

Abwasser ca. 249 Euro/Jahr.



Küche



Esszimmer



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer



Bad im EG



Treppenhaus im EG



Flur im EG



Elternschlafzimmer



Büro



Kinderzimmer



Kinderzimmer



WC im DG



Balkon im DG



Keller



Strom- und Gaszähler



Waschküche





Speicher



Garage



Garage



Hobbyraum



Garten



überdachte Terrasse



Rückansicht



Ansprechpartner Ralph Raue



Mitglied im IVD



Garten

## Anbieter

Immobilien Raue (Ehrenmitglied im IVD)  
Bahnhofstr. 24  
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale

06897-2010

Fax

06897-3285

E-Mail

[ralphraue@immobilien-raue.de](mailto:ralphraue@immobilien-raue.de)

Webseite

[www.immobilien-raue.de](http://www.immobilien-raue.de)