

## Gemütliches Einfamilienhaus auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großem Garten in ruhiger Waldrandlage

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	209.000 €
IST Periode	Monat



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus, ideal für Familien, die Wert auf Ruhe und Naturnähe legen.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Lage am Waldrand und bietet Ihnen auf 4,5 Zimmern ein behagliches Zuhause.

Das Obergeschoss wurde kürzlich renoviert und erstrahlt in modernem Glanz. Ein Highlight ist die neuwertige Einbauküche, von der aus Sie direkt auf die große Terrasse gelangen – perfekt für gemütliche Abendessen im Freien.

Die Fußbodenheizung in der Küche und im Esszimmer sorgt hier für wohlige Wärme.

Das Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne ist ebenfalls komplett erneuert und bietet moderne Annehmlichkeiten.

Die Gasheizung von 2011 und die 3-fach verglasten Fenster aus 2015 tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei. Die Elektrik wurde bereits 2018 modernisiert, und das Dach aus dem Jahr 2015 befindet sich in einwandfreiem Zustand.

Der Keller ist ein weiteres Plus: Neben einem zusätzlichen Bad stehen Ihnen dort vielseitige Nutzungsmöglichkeiten offen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	145 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.167 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4,50
Größe Balkon/Terrasse	20 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1950



Der große Garten lädt zum Spielen und Entspannen ein und bietet reichlich Platz für Hobbygärtner. Eine geräumige Garage rundet das Angebot ab. Ebenso ist eine Baugenehmigung zum Bau einer Doppelgarage bereits vorhanden.  
Nutzen Sie diese Gelegenheit, in ein Haus zu investieren, das Komfort und Potenzial vereint.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Befeuern	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Die Immobilie befindet sich in Friedrichsthal, einer charmanten Stadt in der Region Saarland, bekannt für ihre ruhige und freundliche Atmosphäre.

Mit der Postleitzahl 66299 liegt dieser Standort zentral und bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Friedrichsthal ist eingebettet in eine malerische Landschaft, die ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren geeignet ist.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht es, die Städte Saarbrücken und Neunkirchen in kurzer Zeit zu erreichen.

Der Ort verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, einschließlich Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche örtliche Restaurants und Cafés laden dazu ein, regionale Küche zu genießen. Kultur- und Freizeitangebote, wie Museen und Sportzentren, sind ebenfalls leicht zugänglich. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem freundlichen Gemeinschaftsgefühl und bietet eine sichere Umgebung für Familien.









## Ausstattung

- + Bodenbeläge  
Laminat und Fliesen
- + Wandbeläge  
Feinputzwände, in Bad und im Nassbereich Fliesen
- + Bad / Sanitär  
begehbare Dusche und Badewanne
- + Heizung  
moderne Gasbrennwerttherme aus 2011 und Fußbodenheizung
- + EBK  
neue Einbauküche mit großem Kühlschrank, Cerankochfeld mit Dunstabzug,  
Spülbecken mit hochwertiger Armatur und Backofen
- + Rollläden  
elektrische Rollläden
- + Ausführung  
Massivhaus
- + Balkon/Garten  
große Terrasse und Garten
- + Keller  
vorhanden
- + TV/Internet  
sat.

+ Parksituation

Garage + Stellplatz vorm Haus

Die obige Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf dominierende Merkmale.



## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. CENTURY 21 Homes & Castles Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen

Kontakt Daten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren

vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem

gesetzlichen Widerrufsrecht.







Esszimmer mit Fußbodenheizung



geräumiges Schlafzimmer im OG



mit Einbauschränk





Flur oben



OG Flur visualisiert



3. Schlafzimmer möglich



OG Neue Zimmer visualisiert





OG Neue Zimmer visualisiert



OG Neue Zimmer visualisiert





Treppe



Treppe und Flur oben visualisiert



Kinderzimmer im OG







Wohnzimmer im EG



Schlafzimmer / Arbeitszimmer im EG



Bad im Keller





EG Treppenaufgang visualisiert



Treppenaufgang



EG visualisiert



EG visualisiert

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

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