

Großes 1-2 Familienhaus mit viel Potential, gemütlichem Garten in Sulzbach - Altenwald

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	129.900 €
IST Periode	Monat



Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Immobilie wurde um das Jahr 1930 erbaut und bringt mit ihrer enormen Wohnfläche von ca. 170 m² und der derzeitigen Aufteilung viel Gestaltungspotential mit sich. Bisher wurde diese als Zwei-Familienhaus genutzt, aufgrund des gemeinsamen Eingangs für beide Wohnbereiche bietet sich aber auch die Nutzung als Einfamilien- oder Mehrgenerationenhaus an. Die Wohnfläche verteilt sich auf 2 Etagen und derzeit insgesamt 6 Zimmer, 2 Küchen und 2 Bäder, wobei im Rahmen der Umbau- und Renovierungsarbeiten auch die jeweils sehr großen (ca. 40 m²) und als Wohn- Esszimmer genutzten Räume aufgeteilt und dadurch auf jeder Ebene 4 Zimmer hergestellt werden könnten. Bei einer Nutzung als Einfamilienhaus bestünde weiterhin die Möglichkeit durch Rückbau der Küche und die oben angesprochene Aufteilung des großen Zimmers im OG mehrere Kinderzimmer oder auch ein zusätzliches Büro- bzw. einen Hobbyraum herzustellen. Ihren eigenen Vorstellungen und Ideen sind an dieser Stelle keine Grenzen gesetzt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	170 m ²
Nutzfläche	80 m ²
Grundstücksfläche	466 m ²
Anzahl Zimmer	6
Größe Balkon/Terrasse	20 m ²
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1930
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	23.11.2024



Auch das obere Badezimmer befindet sich in einem guten und neuwertigen Zustand. Hier wurden sowohl Dusche als auch Badewanne eingebaut. Das im EG gelegene Badezimmer ist recht geräumig, bietet allerdings nur eine Dusche.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben dem Heizungsraum eine Vielzahl von Abstellräumen. Hinter dem Haus befinden sich zwei Terrassen, von denen eine vollständig überdacht ist. Der gemütliche Garten bietet hinter der Terrasse eine kleine Grünfläche und ein danebengelegenes Gartenhaus. Zusätzlichen Stauraum garantiert das ebenfalls im Garten befindliche und massiv gebaute Gerätehaus. Um Ihnen eine kleine Inspiration zu geben und das Potential der Immobilie zu verdeutlichen, haben wir von unseren Architekten entsprechende Visualisierungen der einzelnen Räume anfertigen lassen. Schauen Sie sich die aktuellen Bilder an und wie diese später modern eingerichtet aussehen könnten. Gerne stellen wir Ihnen zu diesem Haus einen 360 Grad Rundgang zur Verfügung.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Bei gefallen finden wir auch schnell einen Termin zur Vor-Ort-Besichtigung.

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	188.29
Baujahr lt. Energieausweis	1930
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	GAS



Lage

Die Stadt liegt im oberen Sulzbachtal, im Gebiet des Saarkohlenwaldes, etwa zehn Kilometer nordöstlich von Saarbrücken und etwa vier Kilometer nordwestlich von St. Ingbert.

Stadtteile:

Zu Sulzbach/Saar gehören die Stadtteile Altenwald, Brefeld, Hühnerfeld, Neuweiler, Schnappach sowie Sulzbach Mitte, der ursprüngliche Ortskern.

Geschichte:

Im Jahr 1346 wurde das Dorf Sulzbach zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Über den genauen Zeitpunkt der Gründung gibt es keine Erkenntnisse. Die Lage im Saarkohlenwald, einem der unfruchtbarsten Gebiete des Saarlandes, gaben kaum Anreize zur Ansiedlung. Von Dudweiler aus, das am Ausgang des Sulzbachtales liegt und 977 erstmals erwähnt wurde, schob sich die Besiedlung nur zögernd talaufwärts. Das an den Sulzbachquellen gelegene Friedrichsthal wurde erst 1723 gegründet.

Verkehr:

Sulzbach ist über die A623 (Friedrichsthal–Saarbrücken) an das überregionale Straßennetz angebunden.



Regional-Express direkte Zugverbindungen nach Saarbrücken und Mainz.

In Sulzbach findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten, Grund- und Haupt, und alle weiterführenden Schulen. Am Rande des Stadtkerns liegt die Ende der 80iger Jahre neu erbaute Klinik Sulzbach, welche spezialisiert ist auf viele verschiedene Fachrichtungen. Die Augenklinik hat einen sehr guten Ruf und ist weit über das Saarland hinaus bekannt..

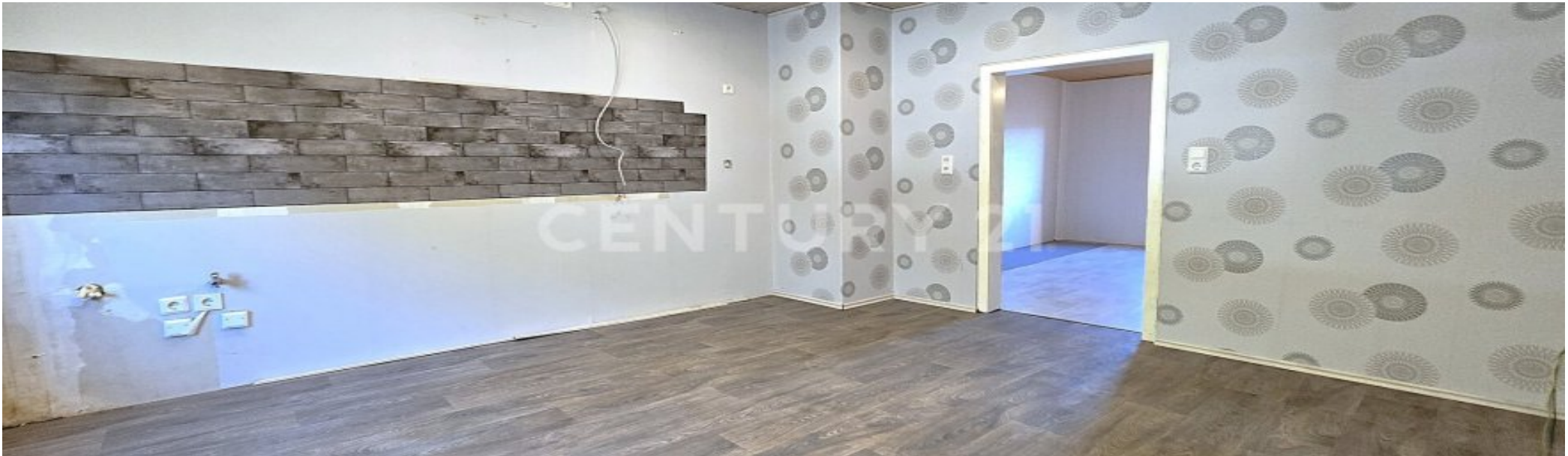


Ausstattung

- + Haus: Massiv gebaut ca. 1930
- + Grundstück: 466m² Fläche
- + Wohnfläche: Ca. 170m² verteilt auf 2 Etagen
- + Fenster: Kunststoff 2- Fach verglast vorne Bj. 2000 nach hinten und an der Seite 2015
- + Böden: Fliesen und Laminat
- + Heizung: Neuwertige Brötje Gas Brennwerttherme Bj. 2015, inklusive Kaminsanierung
- + Dach: Satteldach in gutem Allgemeinzustand
- + Strom: 2009 wurde im EG und OG des Hauses viele Leitungen getauscht und auch zusätzliche Automaten im Zählerschrank installiert.
- + Bad: Im EG befindet sich ein großes Badezimmer mit Dusche, im OG ein 2008 erneuertes Badezimmer mit Wanne und Dusche.
- + Balkon: Die Wohnung im EG verfügt über einen ca. 4m² großen Balkon
- + Terrasse: Hinter dem Haus befinden sich 2 Terrassen, wovon eine überdacht ist.
- + Garten: Neben den Terrassen hinter dem Haus befindet sich eine kleine grüne Wiese und hinter dem Gartenhaus noch ein zusätzlicher Garten der individuell genutzt werden kann.



+ Sonstiges: Bereits 2022 wurde im Haus Glasfaser installiert.



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 und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisszeichnungen (unverbindliche Illustration).

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

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





Gegenseite der Küche



Gegenseite der Küche als mögliches Einrichtungsbeispiel



Eltern - Schlafzimmer im Erdgeschoss



So traumhaft könnte das Schlafzimmer eingerichtet werden



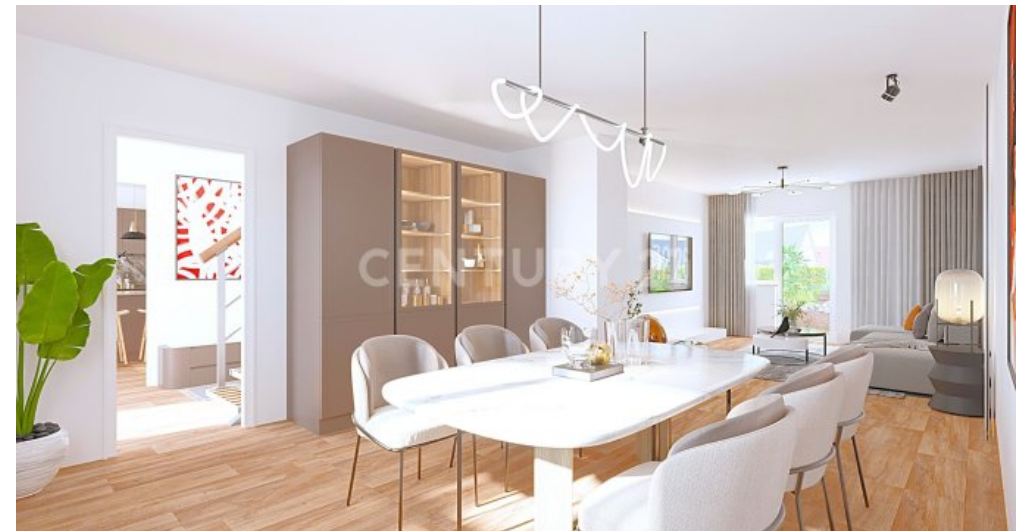
Badezimmer der Wohnung im EG



Gegenseite des Badezimmers im EG



Geräumiges Esszimmer mit Blick ins Wohnzimmer



Einrichtungsbeispiel Ihres neuen Esszimmers



Wohnzimmer mit Blick zum Esszimmer



Mit moderner Einrichtung wäre dieses Zimmer ein Blickfang



Balkon der Wohnung im EG mit tollem Ausblick ins Grüne



Flur im Obergeschoss mit Zugang zu allen Räumen



Küche im Obergeschoss



Gegenseite der Küche im Obergeschoss



Badezimmer im OG mit Wanne und Dusche



Gegenseite des Badezimmers im OG



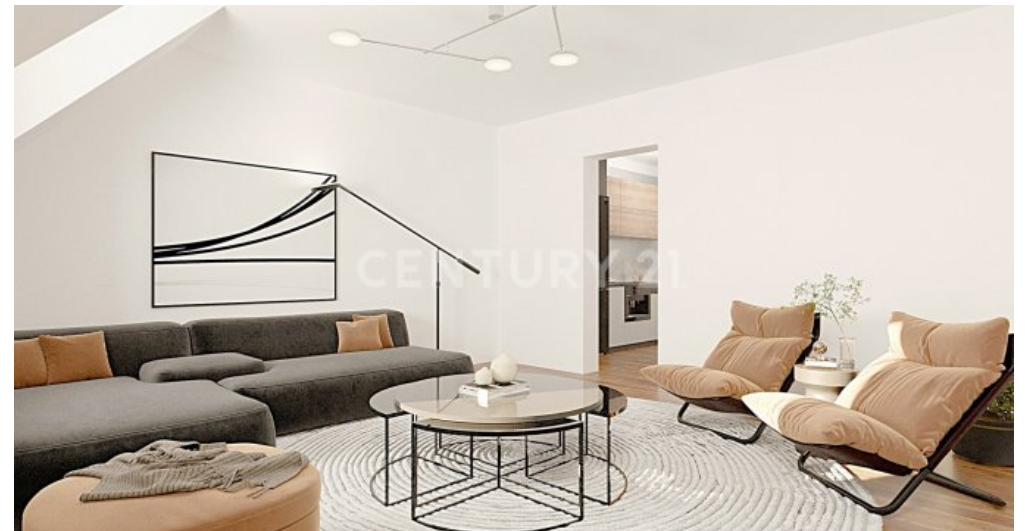
Großes Wohnzimmer im Obergeschoss



So könnte das Wohnzimmer im OG eingerichtet aussehen



Gegenseite des Wohnzimmers im OG



Modern eingerichtete Gegenseite des Wohnzimmers als Beispiel



Großes Eltern - Schlafzimmer



Schlafzimmer mit möglicher Raumteilung als Beispiel



Aufgrund der Größe könnte man hier auch 2 Zimmer erstellen



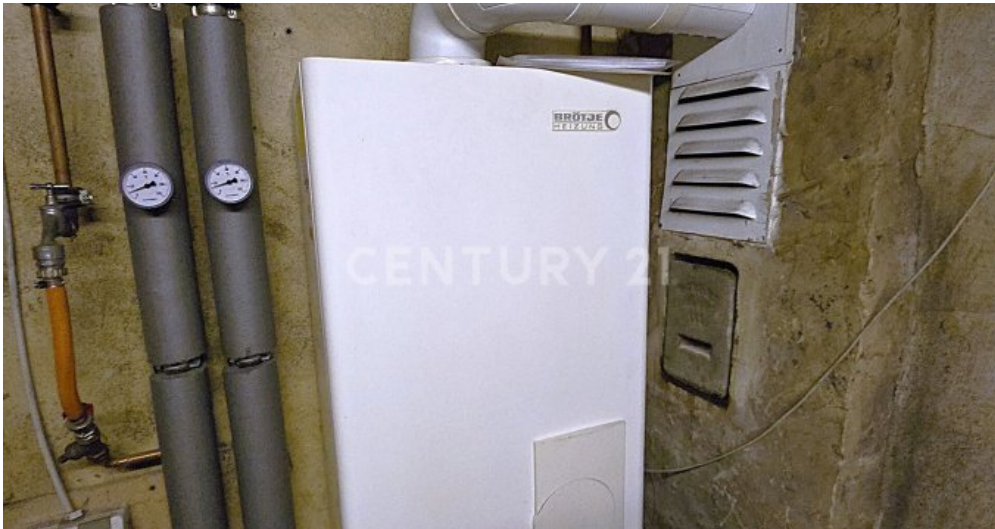
Gegenseite des Schlafzimmers mit begehbarem Kleiderschrank



Hinterer Bereich des großen Schlafzimmers



Zusätzlich könnte man auch noch einen Office Bereich planen



Neuwertige Gas - Zentralheizung (Brennwertgerät) Fa. Brötje



Ca. 20m² große Terrasse hinter dem Haus



Garten mit grüner Wiese, kleinem Gartenhaus und Terrasse



CENTURY 21
Homes & Castles

MARC WERTH
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

📍 Sulzbachtalstraße 300, 66280 Sulzbach - Altenwald
🌐 homes-castles.century21.de
☎ 0177 - 37 67 343

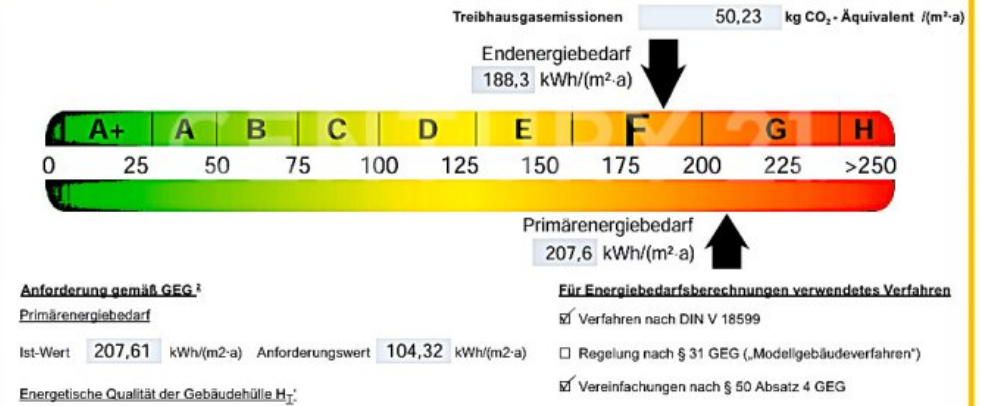
Jedes CENTURY 21 Büro ist ein eigenständiges und selbstständiges Unternehmen.

👉 **FRAGEN SIE UNS NACH UNSEREM RUNDUM - SORGLOS - PAKET MIT LEISTUNGSGARANTIE**

Herr Werth ist Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: SL-2024-005442190 2

Energiebedarf



Energieausweis

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail

0170-3220979
christian.ammann@goodliving.ch