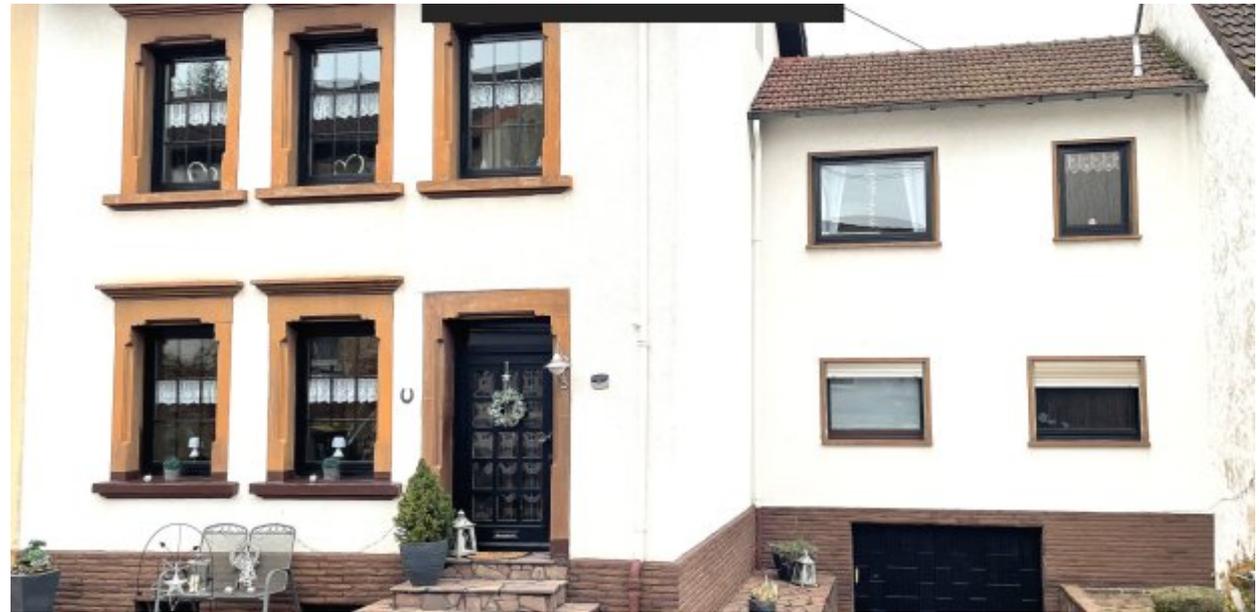


## Das perfekte Zusammenspiel aus Charme und Gemütlichkeit - Ein Zuhause mit Seele!

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	275.000 €
IST Periode	Monat



### Objektbeschreibung

Willkommen in einem liebevoll gepflegten Ein- bis Zweifamilienhaus, das sich perfekt für eine Familie, ein Mehrgenerationen-Konzept oder als großzügiges Zuhause mit separatem Bereich eignet! Das 1904 erbaute Stammhaus wurde immer wieder modernisiert und erweitert – zuletzt mit einem großzügigen Anbau aus dem Jahr 2012. Hier verbindet sich der Charme eines historischen Gebäudes mit zeitgemäßem Komfort und einer extra Portion Gemütlichkeit.

Wohnen mit Stil und Funktionalität

Mit etwa 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen finden Sie reichlich Platz für all Ihre Wohnräume. Im Erdgeschoss begeistert ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, ein Traum von einem Wintergarten, eine gepflegte, große Küche und ein modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche, sowie zwei Schlafzimmer. Im Obergeschoss gibt es neben einer riesigen Wohnküche mit großem Essbereich noch ein weiteres Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer und ein charmantes Badezimmer mit einer Eckbadewanne – perfekt für entspannte Stunden.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	358 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Größe Balkon/Terrasse	30 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1904
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung



Die Terrasse, der kleine Balkon im OG und ein Garten von etwa 146 m<sup>2</sup> bieten viele Möglichkeiten, das Leben draußen zu genießen.  
 Praktisch, großzügig, durchdacht  
 Für Fahrzeuge ist ausreichend gesorgt: ein großer Carport für bis zu vier Autos, eine Garage mit elektrischem Tor sowie weitere Stellplätze vor der Garage und dem Carport. Im Keller befinden sich drei geflieste Räume, die reichlich Stauraum bieten, sowie ein direkter Zugang zur Garage.  
 Das Haus steht auf einem Grundstück von insgesamt 358 m<sup>2</sup> (ohne Baugrundstück), ein angrenzendes erschlossenes Baugrundstück mit etwa 3 Ar – ist im Preis inbegriffen - ideal für Ihre Pläne.  
 Gemütlichkeit trifft Substanz  
 Von Sprossenfenstern und einer stilvollen Haustür bis hin zu Stäbchenparkett und edlem Laminat zeigt das Haus in jedem Detail, wie sich Tradition und Moderne wunderbar ergänzen können. Ob Sie sich in den Wohnräumen entspannen, Gäste auf der Terrasse empfangen, im Wintergarten träumen oder den Garten genießen – dieses Zuhause strahlt Wärme und Geborgenheit aus.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Carport
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Die gemütliche Immobilie befindet sich in einer idyllischen Lage inmitten des saarländischen Naherholungsgebietes. Nalbach ist bekannt für seine attraktiven Freizeitmöglichkeiten und kulturellen Highlights. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Littermont, der mit zahlreichen Wander- und Radwegen wie der Littermont-Gipfeltour oder dem Panoramaweg lockt. Diese Routen bieten nicht nur Naturerlebnisse, sondern auch fantastische Ausblicke auf die Region. Ein weiteres Highlight ist der Walderlebnispfad am Littermont, der besonders Familien mit Kindern anspricht. Hier können Besucher an interaktiven Stationen den Wald und seine Geheimnisse entdecken. Auch der historische Hirtenweg und die Prims-Aue bieten Erholung in der Natur und sind bei Spaziergängern und Wanderern gleichermaßen beliebt. Kulturell Interessierte können das nahegelegene Littermont-Museum und den Geschichtspark besuchen, die die lokale Historie lebendig machen. Für Tagesausflüge bieten sich Attraktionen wie die UNESCO-Welterbestätte Völklinger Hütte oder der Wolfspark Werner Freund in der Region an? Die Lage der Immobilie bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – perfekt für Naturliebhaber und Familien.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	142.97
Baujahr lt. Energieausweis	1904
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	OEL



## Ausstattung

Baujahr 1904,  
 Anbau 2012  
 ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen  
 2 Schlafzimmer im EG  
 1 Wintergarten im EG mit Zugang (Treppe) zum Garten  
 1 Wohn-/Esszimmer im EG  
 1 große Küche im EG  
 1 Wohn/Essküche mit großem Essbereich (OG)  
 1 Wohnzimmer (OG)  
 2 Schlafzimmer (OG)  
 2 Bäder: EG mit Dusche und Wanne, OG mit Eckbadewanne  
 Terrasse ca. 30 m<sup>2</sup>  
 Kleiner Balkon im OG  
 Garten ca. 146 m<sup>2</sup>  
 Grundstück: 358 m<sup>2</sup> (ohne externes Baugrundstück)  
 zusätzlich erschlossenes Baugrundstück von 3 Ar inklusive  
 Kleine Hütte auf dem Baugrundstück  
 großer Carport für bis zu 4 Fahrzeuge  
 Garage mit elektrischem Tor  
 Weitere Stellplätze vor Garage und Carport  
 gefliester Keller mit 3 Kellerräumen und direktem Garagenzugang

Sprossenfenster  
Stilvolle Haustür mit Sprossen  
Bodenbeläge: Stäbchenparkett, hochwertiger Laminat und Fliesen  
Fenster ca. 1986 erneuert  
Dach ca. 1986 neu gedeckt  
zentrale Ölheizung, neuer Brenner Mai 2024  
Elektroinstallationen 2003 und 2012 modernisiert  
Dieses Haus wartet darauf, Sie und Ihre Liebsten willkommen zu heißen – und das in einem Zustand, der keine Wünsche offenlässt!



## 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 Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten 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.



Schlafzimmer 1 EG - Totale



Blick vom Esszimmer ins Wohnzimmer



Das gemütliche Wohnzimmer



Blick vom Wohnzimmer ins Esszimmer



Esszimmer - Links der Wintergartenanbau



Wintergarten mit Zugang zum Garten



Wintergarten Deluxe



Küche mit weiterer Essgelegenheit



Küche von der anderen Seite



Bad mit Dusche & Badewanne



Bad aus der anderen Blickrichtung



Flur von Küche zu Schlafzimmer 2 im EG - Links Wintergarten



Schlafzimmer 2 - Momentan TV/Media Raum



Flur 1.OG



Schlafzimmer 1 im 1.OG



Schlafzimmer im 1.OG von der Rückseite



Essbereich - Blick aus der Küche



Großer Essbereich



Blick in die Küche



Wohnzimmer 1.OG - Mit kleinem Balkon



Weiteres Schlafzimmer im 1.OG



Wohnzimmer 1.OG



Bad 1.OG mit Eckbadewanne



Bad 1.OG von Wanne aus gesehen



Großer Carport mit weiteren Stellplätzen davor



Massive, hochwertige Konstruktion



Gefliester Keller



Garage von Innen



Terrasse



Garten



Bauplatz hinter Carport



**Alexander Beyrodt**

Immobilienberater

Sulzbachtalstraße 300

66280 Sulzbach-Altenwald

06897 -77 70 711 Fax 712

Mobil 0173-634 7834

[alexander.beyrodt@century21.de](mailto:alexander.beyrodt@century21.de)

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

Herr Alexander Beyrodt ist Ihr Ansprechpartner

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

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