

Charmantes 1-2 Familienhaus mit Garten und Garage in ruhiger Lage von Altenwald

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	229.900 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	900 €
IST Periode	Monat



Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Immobilie wurde um das Jahr 1938 auf einem ca. 335 m² großen Grundstück in einer ruhigen Nebenstraße des Sulzbacher Ortsteils Altenwald erbaut und 1962 um einen Anbau an der Haus-Rückseite erweitert. Mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 175 m² und der bestehenden Aufteilung in eine EG und eine OG-Wohnung eignet sich das Haus zur Nutzung als Einfamilien-, Zweifamilien- oder aber auch als Mehrgenerationenhaus.

Der Zugang erfolgt über die an der linken Hausseite gelegene Eingangstür, welche Sie direkt in einen kleinen Eingangsbereich führt, von welchem aus Sie entweder nach rechts ins Treppenhaus der Immobilie oder aber geradeaus zur Terrasse mit dem angrenzenden Garten gelangen. Der Zugang zur Terrasse ist außerdem auch über den Keller möglich. Der kleine gemütliche Garten lädt zum Entspannen ein und Sie können hier Ihrer Kreativität bzgl. der Nutzung freien Lauf lassen. Die Terrasse ist derzeit mit einem schönen Pavillon und gemütlicher Sitzecke ausgestattet, welche zum Relaxen und Verweilen einlädt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	175 m ²
Nutzfläche	70 m ²
Grundstücksfläche	335 m ²
Anzahl Zimmer	7
Größe Balkon/Terrasse	20 m ²
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1938
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung



95 m², welche sich auf 4 Zimmer, die Küche, ein Badezimmer mit Dusche sowie das zusätzliche Gäste-WC verteilen. Alle Zimmer sind sehr geräumig und durch die doch sehr hohe Anzahl an eingebauten Fenstern sehr hell und freundlich. Die geräumige Küche verfügt über eine Einbauküche und zusätzlich zum separaten Esszimmer noch über weitere Sitzgelegenheiten. Auch das Wohnzimmer ist sehr groß und lichtdurchflutet.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in die mit ca. 80 m² ebenfalls sehr geräumige OG-Wohnung, welche Ihnen als neuem Besitzer ein Eltern - Schlafzimmer, ein neuwertiges Badezimmer, eine Küche mit moderner Einbauküche, ein Kinderzimmer und ein ebenfalls großes und lichtdurchflutetes Wohn-/ Esszimmer bietet.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt im Kellergeschoss neben dem Heizungsraum und einer Werkstatt bzw. einem Abstellraum noch über ein weiteres Badezimmer mit Wanne und WC sowie die Waschküche mit Zugang zum Garten.

Zum Haus gehört weiterhin die an der rechten Hausseite angebaute Garage, von welcher aus Sie ebenfalls einen Zugang zur Terrasse und zum Garten haben.

Ausstattung

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



Sie erwerben mit dieser Immobilie ein Objekt mit einem geringen Renovierungsbedarf und gleichzeitig viel Potential zur Verwirklichung Ihrer eigenen Vorstellungen. Es lässt für Sie als Familie keine Wünsche offen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stellen Sie gerne Ihre Anfrage über das Portal und wir senden Ihnen den Link zu unserem individuellen 360 Grad Rundgang der Immobilie zu. So können Sie sich von Zuhause schon ein genaues Bild von der Wohnung verschaffen.

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	198.33
Baujahr lt. Energieausweis	1938
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 1938, Anbau 1962
- + Grundstück: 335m² Fläche
- + Wohnfläche: Ca. 175m²
- + Böden: Laminat, Fliesen und Teppichboden
- + Bad: Die Wohnungen im EG und OG haben jeweils ein Badezimmer mit Dusche. Im Untergeschoss ist noch ein älteres Badezimmer mit Wanne und WC.
- + Fenster: Kunststoff Fenster 2 - Fach verglast
- + Dach: Satteldach in gutem Allgemeinzustand
- + Heizung: Gas - Zentralheizung Bj. 1997
- + Terrasse: Hinter dem Haus befindet sich eine ca. 25m² große Terrasse
- + Garten: Kleiner ebenerdiger gemütlicher Garten mit saftig grüner Wiese mit vielen Nutzungsmöglichkeiten.
- + Garage: An der rechten Hausseite befindet sich eine Garage.



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.





Badezimmer der Wohnung im EG



Küche der Wohnung im EG



Attraktives Esszimmer der EG Wohnung



Gegenseite des Esszimmers



Sehr großes Wohnzimmer der Wohnung im EG



Gegenseite des großen Wohnzimmers



Schlafzimmer der EG Wohnung



Kinderzimmer der EG Wohnung



Zusätzliches Gäste WC der Wohnung im EG



Flur der Wohnung im OG



Neuwertiges Badezimmer mit bodenebener Dusche im OG



Küche der Wohnung im OG mit attraktiver Einbauküche



Gegenseite der Küche



Großes Wohn - Esszimmer im Obergeschoss



Gegenseite des Wohnzimmers



Attraktiver Esszimmerbereich



Kinder bzw. Gästezimmer im OG



Geräumiges attraktives Eltern - Schlafzimmer im OG



Treppe zum Garten hinter dem Haus



Attraktiver kleiner Garten mit saftig grüner Wiese



Gegenseite des Gartens mit großer Terrasse



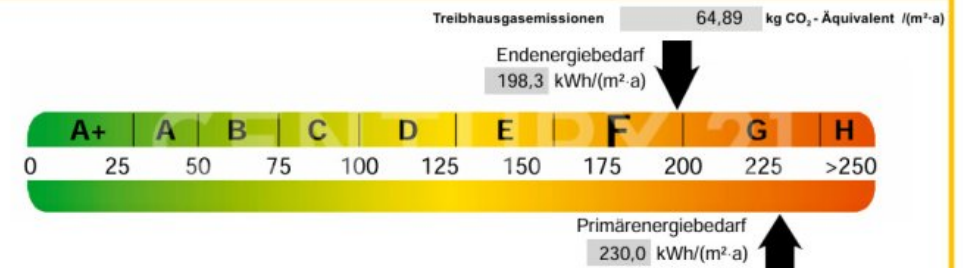
Gemütliche Sitzecke mit Pavillon



Attraktive Rückansicht des Hauses

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: SL-2025-005501202 2

Energiebedarf



Anforderung gemäß GEG:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **229,95** kWh/(m²·a) Anforderungswert **96,12** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_g:

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energieausweis



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

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail

0170-3220979
christian.ammann@goodliving.ch