

## Schönes ruhig gelegenes Zweifamilienhaus mit Büromöglichkeiten großem Garten und Weitblick ins Grüne

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inklusive Mehrwertsteuer
Kaufpreis	495.000 €



### Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Püttlingen / Etzenhofen! Dieses modernisierte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1970 & 1998 bietet Raum für Ihre Wohnträume und zeichnet sich durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> und zwei Wohneinheiten aus. Ein Büro oder Gewerbe wäre ebenfalls im Untergeschoss möglich.

Genießen Sie gemütliche Abende vor dem Kamin oder entspannen Sie auf der einladenden Terrasse, die Ihnen eine wunderbare Aussicht in die Umgebung ermöglichen. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, bietet dieses Haus ausreichend Platz für Familien oder die Möglichkeit, eine der Wohneinheiten als Vermietung oder Generationen zu nutzen. Mit zwei Eingängen ist ihre Privatsphäre gewahrt.

Ein weiterer Vorteil dieses Hauses ist der vorhandene Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Diese Immobilie verbindet großzügiges Wohnen mit hohem Komfort.

Nutzen Sie die Gelegenheit und planen Sie schon jetzt Ihre Zukunft in diesem modernen und zugleich charmanten Zweifamilienhaus.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	240,33 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	95 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.341 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	4
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1970
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	April 2025



## Lage

Im charmanten Stadtteil Etzenhofen, eingebettet in eine malerische Landschaft und doch in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen. Dieses Zweifamilienhaus bietet Ihnen die ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage und hervorragender Erreichbarkeit.

Mit einer Entfernung von lediglich etwa 4 Kilometern zum Stadtzentrum sind die Annehmlichkeiten der Stadt optimal erreichbar. Für Pendler erweist sich die Nähe zur Autobahn als besonders vorteilhaft, die nur rund 3,3 Kilometer entfernt liegt. Familien profitieren von der ausgezeichneten Versorgung mit Bildungseinrichtungen: Der nächste Kindergarten liegt nur etwa 1,2 Kilometer entfernt, während die Grundschule nach einem Weg von etwa 1,6 Kilometern erreicht werden kann. Die Realschule ist in rund 3 Kilometern Entfernung zu finden, und für die höhere Bildung steht das Gymnasium in einer Entfernung von circa 7 Kilometern zur Verfügung.

Diese attraktive Lage bietet die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und städtischem Komfort.

## Ausstattung

Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2035-01-22
Energieverbrauchskennwert	85.2kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	ERDGAS_SCHWER



## Ausstattung

- + Bodenbeläge 1970/1998
- Fliesen im Bad, Holzdielen in den Schlafräumen, Fliesen
- + Bad / Sanitär
- EG Dusche (im Bürobereich) ca.1998
- OG Dusche (Altbauwohnung) ca. 2000
- DG Dusche (Altbau) ca. 2011
- DG Dusche Elternbad ca. 2019
- + Heizung 2021
- Gas mit 200l
- +Elektrik
- Anbau 1998
- Altbau teilweise 1970/98
- + Ausführung
- Massivhaus 1970 Bimsbetonsteine / Anbau 1998 Pyrothon
- Stahlbetondecke im DG
- +Fassade
- ca.1998 Anstrich/Putz
- ca. 2017 Giebel Wetterseite Vollwärmeschutz ca.100mm
- + TV/Internet
- SAT-TV
- +Fenster

2 fach Kunststoff 2009-2023 manuell & große Elemente elektrisch

+Leitungen

1998-2021 Anbau und Heizung

1970 Altbau vorne

+Dach

ca. 1998 ungedämmt

2 Klimageräte im DG Schlafzimmer

+Stellplätze

Einfahrt 3-4 Autos & Einzelgarage

+sonstiges

Holztreppe, Bürobereich oder Jugendzimmer im EG, Wohnung Altbau 2ZKB, Anbau mit Altbau 5ZKB plus Elternbad, Kamin & Küche neuwertig optional verhandelbar, Wallbox, 2 Terrassen überdacht, Kamerasystem, Markise auf einer Terrasse.





## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das 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..



Wohnen



Kind DG

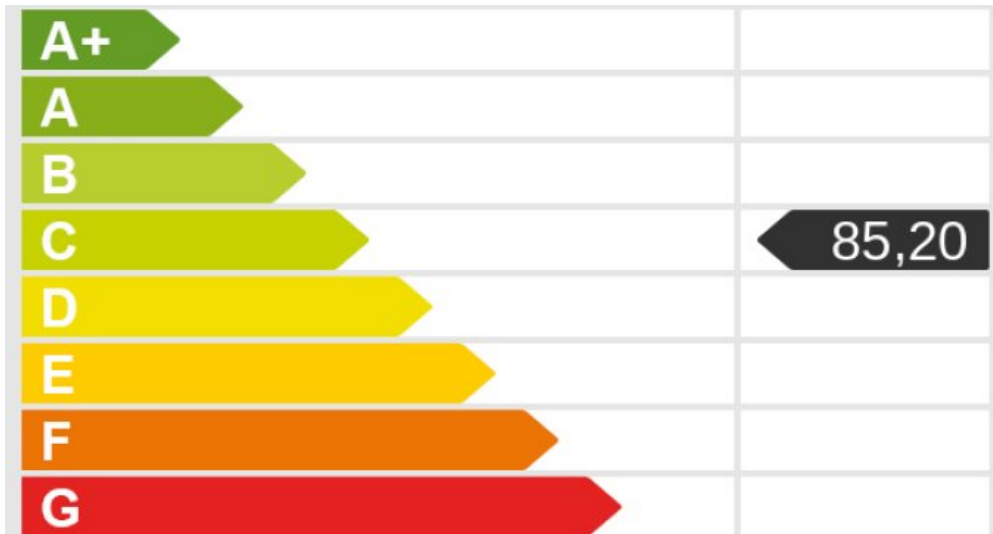


Büro WC



Bürobereich





Energieskala



Vogelansicht



Draufsicht



## Anbieter

Innovativ Immobilien  
Marktstr., 24  
66346 Püttlingen

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06898-6958846  
06898-6958847  
[puettlingen@innovativ-immo.de](mailto:puettlingen@innovativ-immo.de)  
[www.innovativ-immo.de](http://www.innovativ-immo.de)