

## Ihr neues, traumhaft gelegenes Zuhause in Waldrandnähe und bester Lage von Püttlingen

### Preise & Kosten

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Käufercourtage | 3,57% inklusive<br>Mehrwertsteuer |
| Kaufpreis      | 495.000 €                         |
| Anzahl Garage  | 1                                 |



### Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, welches im Jahre 1974 in einer verkehrsberuhigten Straße in bestmöglicher Lage von Püttlingen erbaut wurde. Das Haus ist freistehend und bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 241 m<sup>2</sup> ausreichend Raum für Ihre individuellen Gestaltungswünsche.

Als Besonderheit neben der hervorragenden Lage ist hier zu erwähnen, dass großen Wert auf die Pflege des Hauses gelegt und daher über die Jahre viele Neuerungen durchgeführt wurden.

Im Erdgeschoss des Hauses empfängt Sie zunächst ein großzügiger Flur, von welchem aus Sie die auf dieser Etage gelegenen Räumlichkeiten erreichen. Neben einem abgeschlossenen Zimmer, der Küche, dem Badezimmer und dem Esszimmer, finden Sie hier auch den großen Wohnbereich, der mit einem Kamin aufwartet. Eine Terrassentür führt Sie von hier, ebenso wie im Esszimmer, in den Gartenbereich des Hauses, der neben einer großen Terrasse mit Pergola genügend Platz zur freien Entfaltung bietet, ebenso für spielende Kinder und zum gemütlichen Verweilen mit Freunden und der Familie einlädt.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Wohnfläche           | 241 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche           | 88 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche    | 883 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Stellplätze   | 1                  |
| Anzahl Balkone       | 2                  |
| Anzahl Terrassen     | 1                  |
| Baujahr              | 1974               |
| Zustand des Objektes | Gepflegt           |
| Verfügbar ab         | nach Absprache     |



Hier befinden sich aktuell zwei abgeschlossene Zimmer, das Badezimmer und ein offen gehaltener Wohnbereich mit Küche und Wohnzimmer. Dieser bestand vormals aus ebenfalls zwei abgeschlossenen Zimmern, welche sich mit überschaubaren Maßnahmen wiederherstellen lassen, sodass auf dieser Etage vier abgeschlossene Zimmer / Schlafzimmer möglich sind.

Weiterhin verfügt das Haus über einen Kellerbereich. Dieser bietet Ihnen auf Grund seiner Größe eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten wie zum Beispiel als Werkstatt, Lager aber auch zur Nutzung von Freizeitgeräten.

Die vorhandene Garage ist praktischerweise im Untergeschoss des Hauses integriert und lässt Sie auch bei stürmischem Wetter Ihr Zuhause trockenen Fusses erreichen.

Bei näherem Interesse stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen und einen virtuellen 360-Grad-Rundgang zur Verfügung.

## Ausstattung

|              |                |
|--------------|----------------|
| Kamin        | Ja             |
| Heizungsart  | Zentralheizung |
| Befeuerung   | Gas            |
| Unterkellert | Ja             |



## Lage

Die Stadt Püttlingen liegt idyllisch im Köllertal, etwa 15 Kilometer nordwestlich von der Landeshauptstadt Saarbrücken entfernt. Nachbargemeinden sind Heusweiler, Riegelsberg und Völklingen. Auf einer Fläche von ca. 24 km<sup>2</sup> sind hier aktuell ca. 18.350 Einwohner beheimatet.

Medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken findet man in Püttlingen ebenso wie Kitas, Schulen und alle Dinge des täglichen Bedarfs. Weiterhin beheimatet die Stadt Püttlingen das Knappschaftskrankenhaus Püttlingen.

Durch die Anschlussstellen der A 620, A 8 und A 1 der umliegenden Nachbargemeinden ist Püttlingen an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Die umliegenden Orte sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

..

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Verbrauch                        |
| Gültig bis                 | 2035-03-26                       |
| Energieverbrauchskennwert  | 118kWh/m²a                       |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1974                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | D                                |
| Primärenergieträger        | GAS                              |



## Ausstattung

- + Ausführung
- Massivhaus
- + Dach
- Satteldach mit Bodendämmung
- + Heizmethode
- Vaillant-Gasheizung (2002)
- + Fenster
- 2-fach verglaste Holz- und Kunststofffenster (2001)
- + Großzügige Terrasse mit Pergola
- + Gartenbereich mit Gartenhütte
- + Garage mit elektrischem Tor
- + Besonderheiten
- Fassadenanstrich 2007 erneuert
- Außentreppe (Steinteppich) 2019 erneuert
- Badezimmer Erdgeschoss 2020 erneuert



## Sonstiges

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



Wohnbereich Dachgeschoss



Badezimmer Dachgeschoss



Schlafzimmer | Dachgeschoss



Rückseite



Balkon Dachgeschoss



Schlafzimmer II Dachgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Wohnbereich Erdgeschoss



Essbereich Erdgeschoss



Vogelperspektive



Garage



Keller



Heizung



## 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)