

Einzigartig. Atemberaubend. Individuell. Ein Wohntraum mit Alleinstellungsmerkmal

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt
Kaufpreis	635.000 €
Freiplätze	5
Garagen	3



Objektbeschreibung

Ein Anwesen, das Freiheit, Komfort und Natur vereint! Auf 9.582 m² Grundstück erwartet Sie ein einmaliges Zuhause, perfekt für Tierliebhaber, Selbstversorger oder Hundezüchter aber auch eventuell für Pferdewirte.

Durch eine großzügige Einfahrt mit elektrischem Tor gelangen Sie auf den weitläufigen Hof mit drei Garagen, darunter eine mit 20 Metern Länge– ideal für große Fahrzeuge. Gewächshäuser bieten perfekte Bedingungen für Selbstversorgung.

Die Wohnfläche von 178 m² erstreckt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss gibt es ein modernes Bad mit ebenerdiger Dusche sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten. Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer und ein luxuriöses Bad mit großer, begehbare Dusche und Whirlpool .

Ein Highlight: Der Wellnessbereich (30 m²) mit Sauna, Dusche und Ruhezone. Dazu ein beheizbarer Außenpool mit Terrasse.

Das Haus bietet modernste Technik: Wärmepumpe, Holzvergaser, Gastherme und unterstützende Solarthermie.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	178 m ²
Nutzfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	9.582 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	8
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1962
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsanziert



Die abgeschiedene Lage in Sulzbach Saar vermittelt Urlaubsgefühl und Erholung aber dennoch sehr nahe zu allen wichtigen Infrastrukturpunkte, ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen! Erleben Sie Wohnen neu – diese Immobilie wartet auf Sie!

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kabel / Sat- TV	Ja
Sauna	Ja
Unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja



Lage

Sulzbach (Saar) bietet eine attraktive Lage mit vielen Vorteilen. Die Nähe zum Brennenden Berg, einem faszinierenden Naturdenkmal, macht die Umgebung besonders reizvoll. Zudem gibt es zahlreiche Erholungsgebiete, die sich perfekt für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten eignen.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Geschäfte sind fußläufig erreichbar, und die Anbindung an die Autobahnen ermöglicht eine schnelle Verbindung zu anderen Städten. Auch wichtige Einrichtungen wie Ärzte, Schulen und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar, mit einer Bushaltestelle nur wenige hundert Meter entfernt und einem Bahnhof in der Nähe

..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-04-29
Endenergiebedarf	69.20
Baujahr lt. Energieausweis	1962
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	LUFTWP



Ausstattung

- + Bodenbeläge
Fliesen, Echtholz-Dielenboden, Linoleum
- + Wandbeläge
Putz, n den Nassräumen Fliesen
- + Bad 2 mal (2024)
1x Dusche + Toilette und Waschbecken und Fenster
und 1x begehbare Dusche und Whirlpool ,Toilette, Waschbecken und Fenster
- + Heizung
Wärmepumpe aus 2024
Gastherme aus 2008
und ein Holzvergaser aus 2009
Zusätzlich Solarunterstützung für Warmwasser mit 2000 Liter Puffer
- + Ausführung
Massivhaus
- + Strom 2008/2024
- +Dach mit Dämmung 2005
- + Fenster
2-fach Kunststoff aus 2006
- + Wintergarten
- + Küche mit hochwertigen Elektrogeräten
- + Garage 3 Stück (eine Garage hat eine Länge von 20m

- +TV Sat
- + Sonstiges
- +Gewächshäuser
- +Sauna Wellnessbereich mit Dusche und Ruhezone (separates Gebäude von ca. 30m²)
- +Kellerräume (ebenerdig zugänglich) mehrere Räume
- + separates begehbare Kühlhaus
- + beheizbarer Pool (Warmwasser über Wärmetauscher).



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.
EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!

Sie haben noch keine Finanzierung? Gerne kümmern wir uns darum und erstellen ihnen ein bestmögliches Angebot. Sprechen Sie uns an.

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung.

Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.

Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.

Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Niveau.



dimulo@innovativ-immo.de
Besuchen Sie uns:
www.innovativ-immo.de
Innovativ Immobilien.



2.Garage



Rückansicht mit 3.Garage



Rückansicht



Pool



Wellnessbereich



Sauna- Dusche und Ruhebereich



Sauna



Eingangsflur



Gäste Bad im EG



Gästezimmer EG



Esszimmer EG



Esszimmer mit Blick zum Wohnzimmer



Küche



Küche



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG_2



Wintergarten



Wintergarten_2



Treppe zum 1.OG



Flur 1.OG



Zimmer 1 im 1.OG



Zimmer 2 im 1.OG



Zimmer 3 im 1.OG



Bad 1.OG



Bad 1.OG



Begehbare Dusche 1-OG



Grundstück



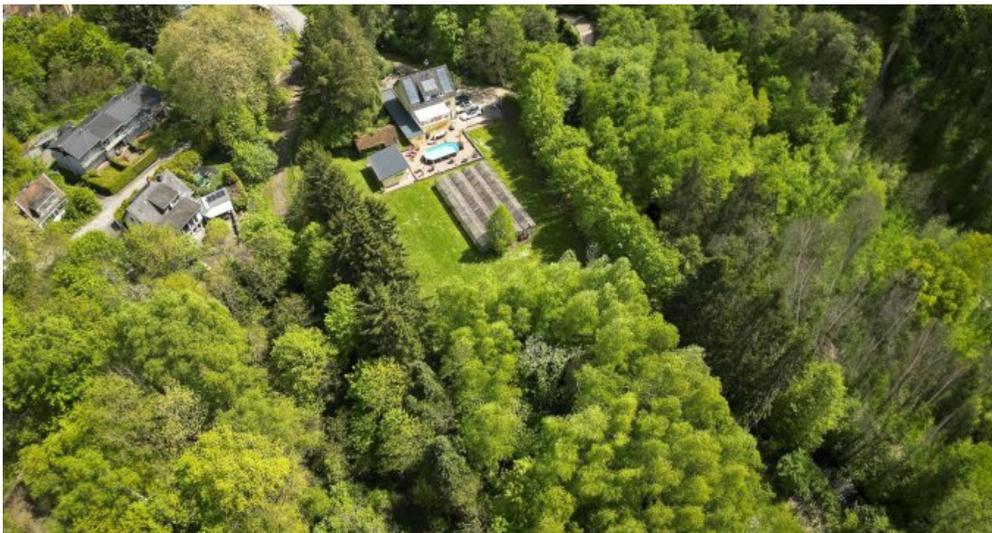
hinterer Teil des Grundstückes



weiterer Teil des Grundstückes



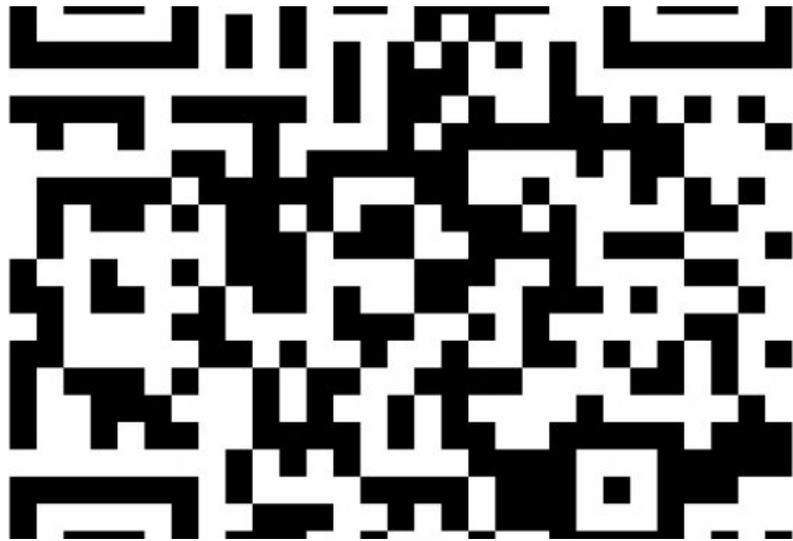
Vogelperspektive



Draufsicht



Komplettes Anwesen



Virtueller Rundgang

Anbieter

Innovativ Immobilien
Marktstr., 24
66346 Püttlingen

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06898-6958846

06898-6958847

puettlingen@innovativ-immo.de

www.innovativ-immo.de