

Attraktiver großer Bungalow mit ELW, Garten, 2 Garagen und Weiher in privilegierter Wohnlage

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Courage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	399.900 €
IST Periode	Monat
Garagen	1



Objektbeschreibung

Großzügiger Bungalow mit großem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Absolutes Highlight, ist der exklusive Zugang zu dem hinter dem Grundstück gelegenen Hirschbach-Weiher. Hier können Sie schwimmen oder auch Angeln und einfach mal in der herrlichen Natur die Seele baumeln lassen.

Die zum Verkauf stehende exklusive Immobilie wurde 1979 auf einem 1024m² großen Grundstück erbaut und bietet Ihnen aufgrund der riesigen Wohnfläche von ca. 290m² auf 2 Ebenen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Sie können die Immobilie klassisch als Einfamilienhaus oder aber auch als Mehrgenerationenhaus nutzen. Im Hinblick auf die getrennten Zuwege und der Abgeschlossenheit der Wohneinheiten ist aber auch die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Vermietung der Einliegerwohnung denkbar. Hier können Sie ganz nach ihren eigenen Bedürfnissen agieren.

Nach dem Eintreten gelangen Sie in den Eingangsbereich der flächenmäßig größeren (Haupt-)Wohnung, welcher ideal auch als Garderobenbereich genutzt werden kann.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	290 m ²
Nutzfläche	40 m ²
Grundstücksfläche	1.024 m ²
Anzahl Zimmer	10
Größe Balkon/Terrasse	30 m ²
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1979
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	08.05.2025



Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in einen kleinen Flur, welcher die Räume des Schlafbereichs (Schlafzimmer, 2 Kinder- oder Gästezimmer bzw. alternativ auch Büro) sowie das Haupt-Badezimmer (mit Dusche und Badewanne) und das Gäste-WC miteinander verbindet. Ebenfalls vom Wohnzimmer erfolgt über eine schöne offene Treppe der Zugang zum UG und hier in das Kaminzimmer mit direktem Zugang zu der mit ca. 30 m² sehr großzügigen Terrasse, welche direkt an den schön angelegten und idyllischen Garten angrenzt. Sie haben damit die Möglichkeit sowohl über die Räumlichkeiten im EG als auch im UG in den Garten zu gelangen, was ebenfalls die getrennte Nutzung der Wohneinheiten begünstigt.

Die im UG befindlichen Räumlichkeiten können ganz nach Ihren eigenen Ansprüchen genutzt werden. Einerseits als Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Küche und Bad oder aber auch als Gewerbeeinheit (Büro, o.ä.) mit Küche und Toilette.

Ebenfalls im UG befinden sich der Heizungskeller mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner sowie zwei weitere Räume, welche ebenfalls als Keller- bzw.

Ausstattung

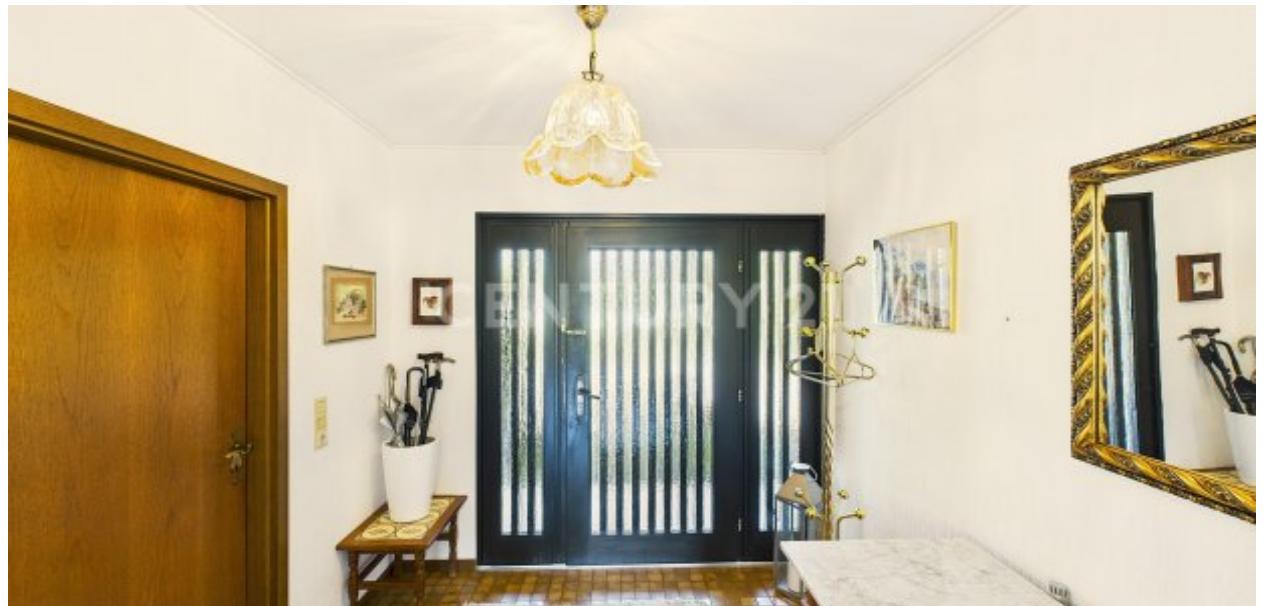
Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Zum Haus gehören 2 Garagen. Die linke Garage, welche über die Einfahrt zu erreichen und etwas tiefer gelegen ist, bietet Platz für einen PKW und einen direkten Zugang zum Garten. Weiterhin besteht über die Einfahrt zur Garage auch ein direkter Zugang zur Einliegerwohnung. Die Garage an der rechten Hausseite hingegen bietet sogar Platz für 2 PKW (hintereinander) und einen direkten Zugang zum Balkon im EG, sodass Sie hier trockenen Fußes direkt vom Auto in ihre Wohnung gelangen können. Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich auch an der Straße.

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	108.72
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
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.

Verkehr:

Sulzbach ist über die A623 (Friedrichsthal–Saarbrücken) an das überregionale Straßennetz angebunden. Sulzbach liegt an der Nahetalbahn und erhält durch Regionalbahn bzw. 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: UG. Massiv gebaut, EG. Fertighaus Neckermann Bj. 1979
- + Grundstück: 1024m² Fläche
- + Wohnfläche: Ca. 290m²
- + Böden: Fliesen und Teppichboden
- + Fenster: Holz - 2- Fach verglast
- + Bad: Im EG ein Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche und zusätzliches Gäste WC. Im UG ein Bad mit Dusche und ein Gäste WC.
- + Heizung: Gas Zentralheizung Brennwertgerät Bj. 2009
- + Balkon: Im EG des Hauses befindet sich ein ca. 16m² großer Balkon mit Sicht auf den schön angelegten Garten.
- + Terrasse: Vom Untergeschoss gelangt man zur ca. 30m² großen teilweise überdachten Terrasse mit zusätzlicher Markise.
- + Dach: Walmdach, wärmegedämmt in gutem Allgemeinzustand
- + Garage: Auf der rechten Hausseite befindet sich eine Garage mit elektrischem Sektionaltor mit Platz für 2 PKW und Zugang zum Haus. Auf der linken Hausseite befindet sich eine weitere Garage ebenso mit elektrischem Sektionaltor.



Als Highlight gelangt man vom Garten nach hinten zu einem Weiher, welcher das Anglerherz höher schlagen lässt.



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 Beschaffungsvereinbarung 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 Grundrissskizzen (unverbindliche Illustration).

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

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontakteaufnahme 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 Erstkontakteaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.





Blick vom Esszimmer zum Wohnzimmer



Seitlicher Wohnzimmerbereich mit Treppe zum Untergeschoss



Großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



Wohnzimmer mit Zugang zum Eingangsbereich



Gegenseite des Wohnzimmers



Großer Balkon mit Sicht über den Garten



Gegenseite des Balkons



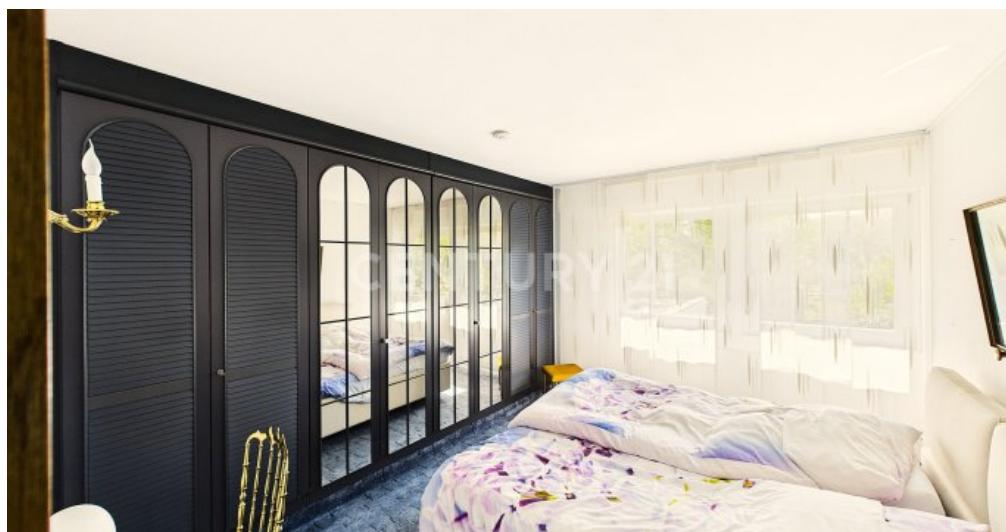
Hinterer Flur zu den übrigen Räumen



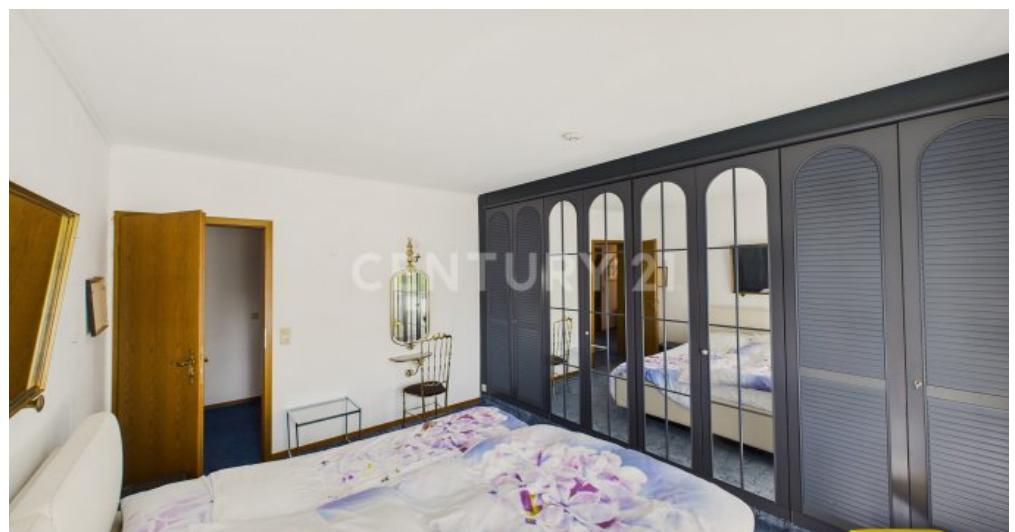
Tageslichtbadezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch



Gegenseite des Badezimmers



Eltern - Schlafzimmer



Gegenseite des Eltern - Schlafzimmers



Gäste bzw. Kinderzimmer



Kinderzimmer im EG



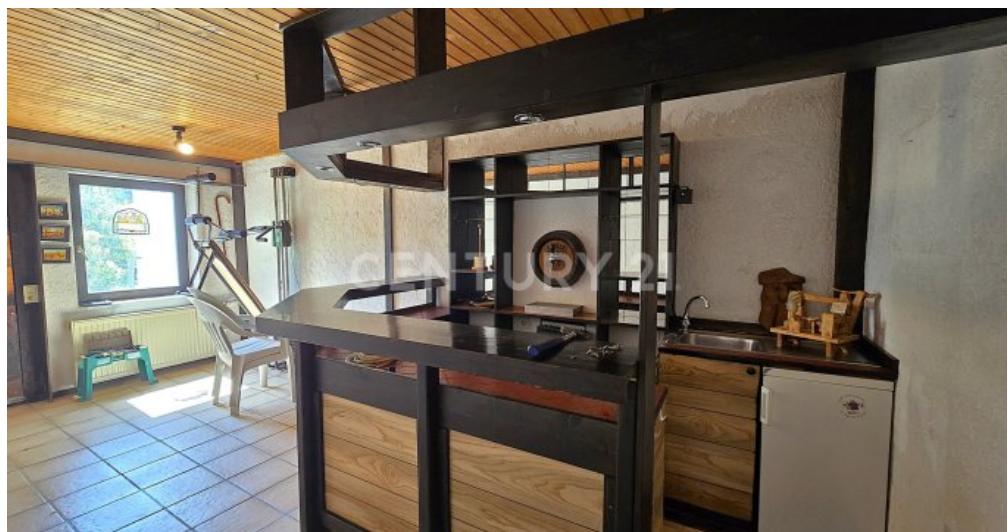
Treppe zum Untergeschoss



Attraktives Kaminzimmer im Untergeschoss



Gegenseite des Kaminzimmers mit Zugang zur Terrasse



Bar und Fitnessbereich im Untergeschoss



Möglicher Wohnzimer der Einliegerwohnung



So könnte das Wohnzimmer eingerichtet aussehen.



Aktuelles Büro aber auch als Schlafzimmer der ELW möglich



Große Küche der Einliegerwohnung



Gegenseite der Küche



Gäste WC im Untergeschoss



Flur der Einliegerwohnung



Eingangsbereich der Einliegerwohnung des Hauses



Große Terrasse mit Markise hinter dem Haus



Garten mit Sicht zum Haus und Garage



Rückansicht des Hauses..



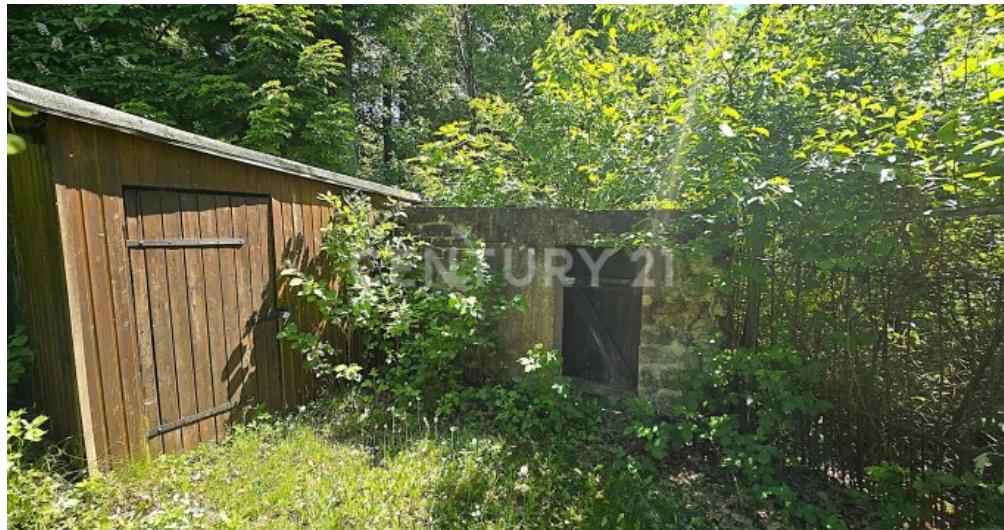
Garten mit saftig grüner Wiese und Sitzbereich



Garage auf der rechten Hausseite mit Platz für 2 PKW



Zufahrt zur linken Garage und Eingang zur Einliegerwohnung



Zugangstür zum Hirschbachweiher



Idyllisch gelegener Weiher ca 100m lang m schönem Spazierweg



Breite des Weiher ca. 30m



Großer Weiher mit viel Ruhe und Angelmöglichkeiten

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail

0681/59095360
homes-castles@century21.de