Zweifamilienhaus mit Garten und Garage in guter Lage von Sulzbach

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	249.000 €
Anzahl Garage	1

Objektbeschreibung

Ruhig gelegen in Sulzbach-Altenwald wartet dieses 2-Familienhaus, einseitig in Form einer Doppelhaushälfte angebaut, auf seine neue Bewohner und Eigentümer.
Die Immobilie mit Vorgarten, Einfahrt mit Garage und Garten auf der Gebäuderückseite teilt sich auf in eine Wohnung mit Terrasse im EG und, gleich geschnitten eine Wohnung im OG mit Balkon.
Zusätzlich stehen im aushgebauten Dachgeschoss auf rund 28m² ein weiteres großes Zimmer und ein Duschbad zur Verfügung.
Die Einheiten im EG und OG teilen sich jeweils auf in 3-ZKB auf ca. 68m².
Im Kellergeschoss steht die gleiche Fläche zur Verfügung, dort befinden sich der Heizungsraum, der Raum für die Waschmaschinen, ein Trockenraum und zwei weitere Kellerräume.
Das Haus wurde kontinuierlich von den Eigentümern gepflegt und in Teilen renoviert. Eine detaillierte Aufstellung finden Sie nachfolgend bei der Ausstattungsbeschreibung.
Durch die gute Aufteilung und den durchdachten Grundriss ist das Haus ideal für eine große Familie, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder zur Eigennutzung mit Teilvermietung einer Einheit.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	164 m²
Nutzfläche	68 m²
Grundstücksfläche	375 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1965
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurde auf Aufnahme von Fotos in diesem, ebenfalls sehr gepflegten, Bereich verzichtet.
Der Vorgarten des Hauses bietet eine gut nutzbare Tiefe, denkbar wäre hier ggf. eine Umnutzung für weitere Stellplätze.
Die vorhandene Einfahrt mit der Garage verfügt aber bereits über die Möglichkeit, hier mehrere PKW abstellen zu können.
Der kleine pflegeleichte Garten hinter dem Haus ist über die Einfahrt oder auch durch den Eingang im Untergeschoss zugänglich.
Wir würden uns freuen, Ihnen dieses schöne Haus bei einer persönlichen Begehung zeigen zu dürfen.
Bitte übermitteln Sie uns bei einer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten.
Vielen Dank.

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja

Lage

Sulzbach befindet sich verkehrsgünstig gelegen in der Nähe von St. Ingbert und Dudweiler.
Die Biosphärenregion Bliesgau, die Landeshauptstadt Saarbrücken und die Uni des Saarlandes sind damit in wenigen Minuten erreichbar.
Die Röchlingstraße, wo sich die Immobilie befindet, liegt im beliebten Sulzbacher Ortsteil Altenwald
Das Umfeld ist ruhig und gepflegt, mit guter Anbindung an den Ortskern und die umliegenden Land- und Bundesstraßen.
Der Anschluss zur A623 ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt..

Ausstattung

Aufteilung des Hauses:
Erdgeschoss mit 3-ZKB und Terrasse ca. 68m²
Obergeschoss mit 3-ZKB und Balkon ca. 68m²
Dachgeschoss mit Wohn- und Schlafraum, Flur und Duschbad ca. 28m²
Keller mit 5 Räumen auf ca. 68m²
Einzelgarage mit Einfahrt
Vorgarten und Garten auf Gebäuderückseite
Technische Details:
Massivhaus mit Fundamen in Stampfbeton in B 160
Keller und Zwischenwände Ziegelsteinmauerwerk
Obergeschosse Außenwände Hohlblock- und Innenwände Leichtbetonsteine
Kellerfußboden: 15cm Packlage aus Hochofenschlacke, 10cm Split und 2cm Estrich
Decken: Stahlbeton
Dach: Sparrendach aus Tannenholz mit Flachpfanneneindeckung
Renovierungen u.a.:
1973 Dachgeschossisolierung mit 5cm Glaswolle
1976 Fenster und Haustür mit Doppelverglasung und Aluprofilen
1979 Fassadendämmung mit 5cm Ispo Vollwärmeschutz
1981 Baderneuerung im 1.OG
1983 Baderneuerung im EG
2014 Bad im DG mit Fliesen und Sanitäreinrichtung erneuert

2014 Erneuerung der Heizung (Kesselanlage) mit Brennwertgerät und Wasserbereiter
2019-2020 Neuinstallation eines Zählerschranks mit Kabelverlegung im Keller.

Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.
Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Hinweis zum Energieausweis:
Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.
Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsauschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.
Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)
• Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.

Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
- Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
- Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
- Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)

Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.

.

Wohn- und Esszimmer 1.OG

Zimmer 1.OG

Zimmer 1.OG

Balkon 1.OG

Bad 1.OG

Treppenhaus DG

Flur DG

Zimmer DG

Zimmer DG.

Duschbad DG

Kellerraum UG

Waschküche UG

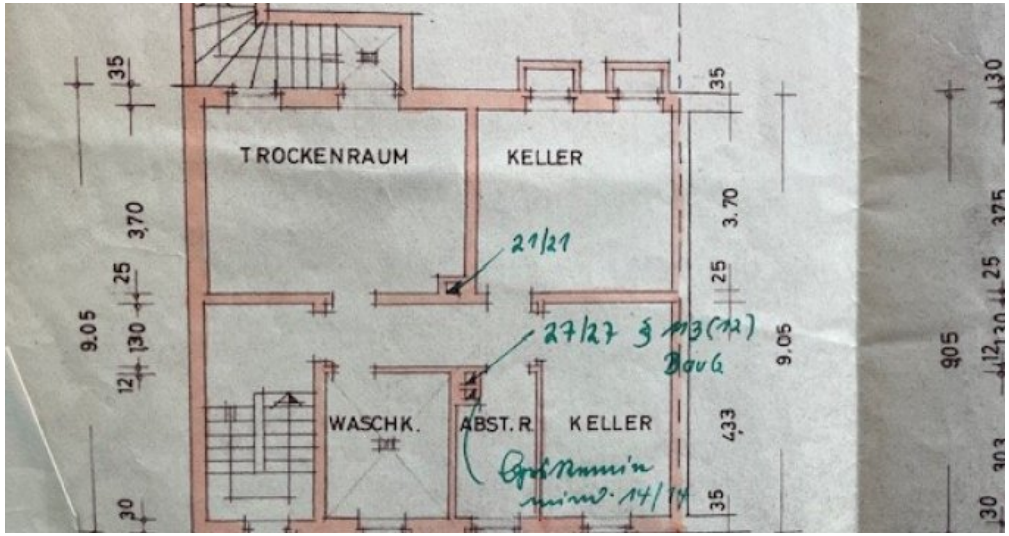
Heizungsraum UG

Getrennte Zähler

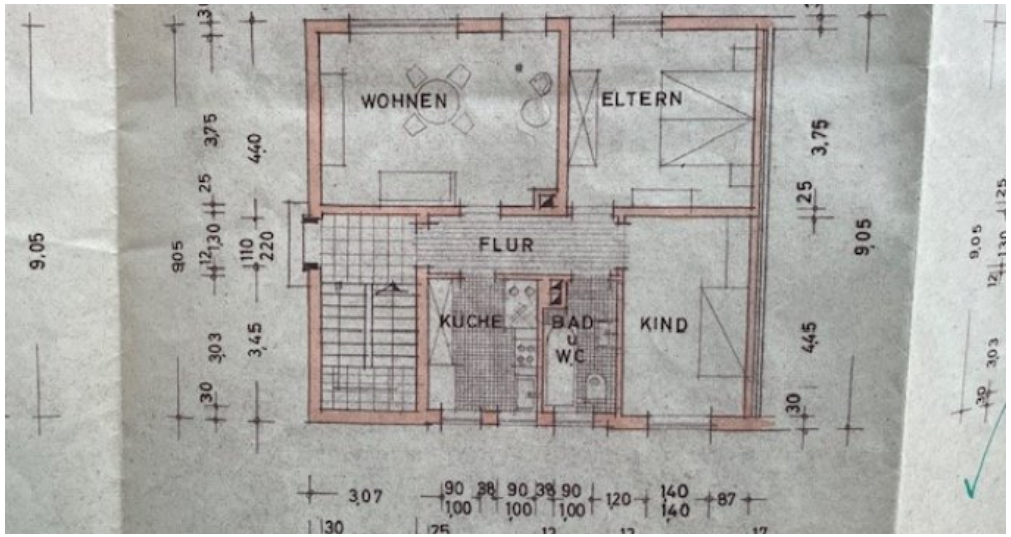
Erneuerte Elektrik

Ausgang zum Garten

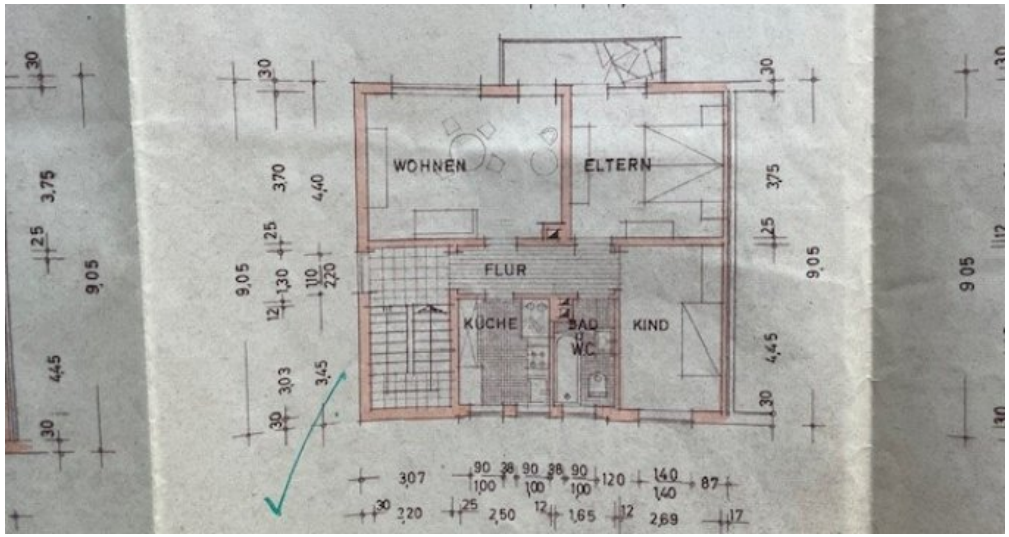
Zugang zum Keller



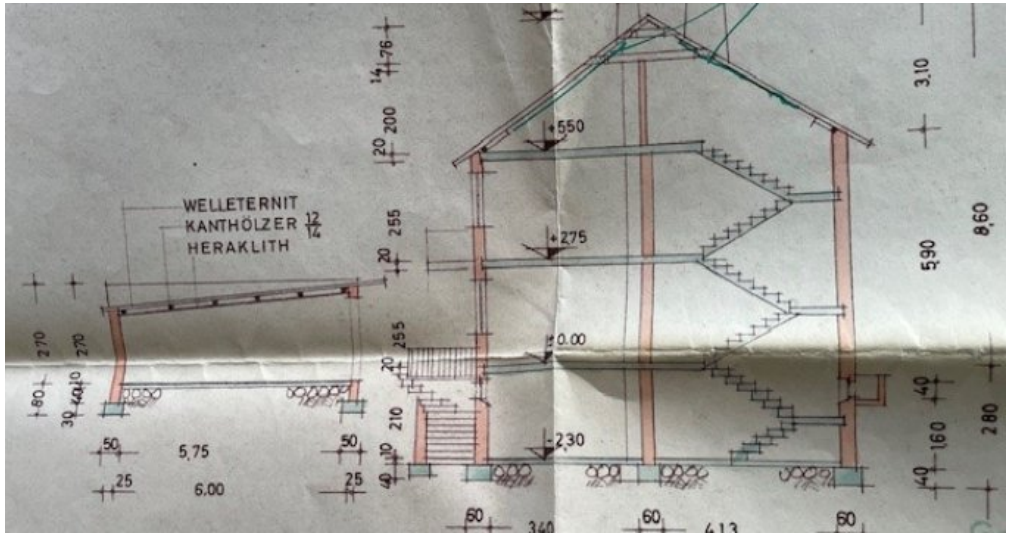
Grundriss Kellergeschoss



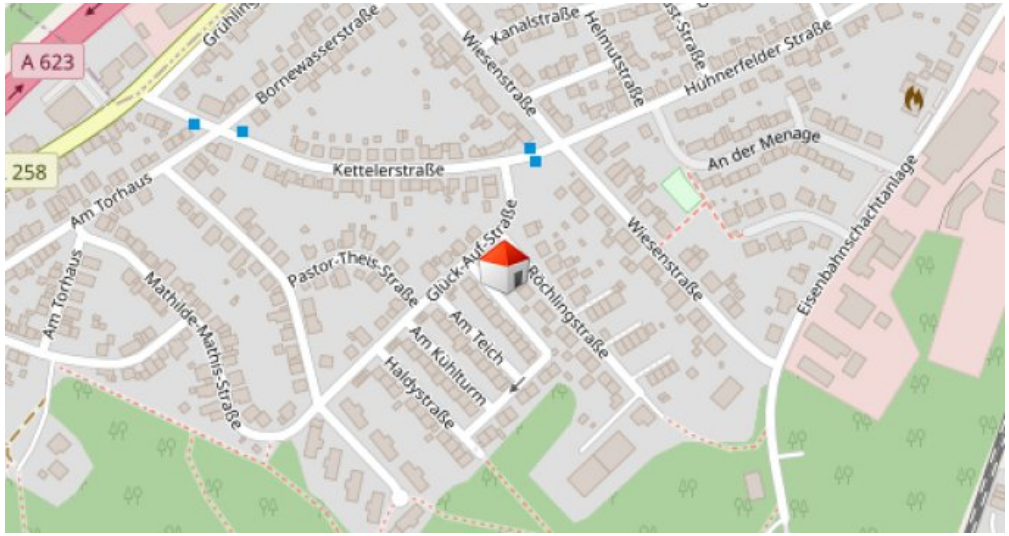
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Gebäudeschnitt bemaßt



2-FH Sulzbach

Adresse

Röchlingstraße 4
66280 Sulzbach/Saar / Hühnerfeld

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale	0681 - 855 486
E-Mail	info@eichenlaub-dumont.de
Webseite	https://www.eichenlaub-dumont.de