

SCHICKES, FREISTEHENDES 1 FAMILIENHAUS MIT PV-ANLAGE NÄHE ZOO IN NEUNKIRCHEN - SOFORT FREI

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	375.000 €
Anzahl Garage	1



Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Haus bietet auf drei Ebenen viel Raum und Komfort für die ganze Familie. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine große Diele, die den Eingangsbereich großzügig gestaltet. Die offene Küche mit integriertem Wohn- und Essbereich lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Vom Wohn-Esszimmer aus gelangen Sie sowohl auf die seitliche Terrasse als auch auf den Balkon, die perfekte Orte für entspannte Stunden im Freien. Zusätzlich gibt es ein Büro, ein Gäste-WC und einen Hauswirtschaftsraum, die den Alltag angenehm erleichtern.

Im Dachgeschoss finden Sie das Elternschlafzimmer mit Zugang zur Loggia, ideal für ruhige Momente und den Blick ins Grüne. Zwei weitere Kinderzimmer bieten Platz für die Kleinen oder als Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Eckbadewanne ausgestattet, sodass Sie sich hier nach einem langen Tag entspannen können.

Das Gartengeschoss überzeugt mit einer Waschküche, Sauna und Dusche für Wellness und Erholung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	165 m ²
Grundstücksfläche	414 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Loggia	1
Baujahr	1980
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	sofort frei



Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den schön angelegten Garten, ideal für Grillabende und Gartenpartys. Außerdem gibt es ein weiteres Büro mit Zugang zur Terrasse sowie den Heizungsraum. Von der Terrasse aus erreichen Sie die Werkstatt, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Dieses Haus verbindet großzügigen Wohnraum mit praktischen Details und lädt dazu ein, sich hier rundum wohlfühlen.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Diese schöne Immobilie liegt in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend von Neunkirchen, ideal für Familien. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Mehrere Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe, was eine hervorragende Betreuung und Bildung gewährleistet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und der Autobahn A6 schnell erreichbar. Zudem bieten die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks und Wanderwege.

Insgesamt ist es der perfekte Ort für alle, die ein komfortables Zuhause in einer lebendigen und gut angebundenen Lage suchen..



Ausstattung

Die beiden Einbauküche sowie die Sauna sind im Kaufpreis nicht enthalten, können aber bei Wunsch übernommen werden.

Info bzgl. der Photovoltaikanlage:

- Gesamtleistung der Photovoltaikanlage? Antwort: 11,22 kWp
- Wann wurde die Photovoltaikanlage installiert? Antwort: Am 12.12.2011 wurde die Anlage in Betrieb genommen. Am 16.01.2021 wurde die Anlage bei der Bundesnetzagentur registriert
- Ist die PV-Anlage Teil der angebotenen Immobilie und dient die Anlage ausschließlich der Einspeisung? Antwort: ja
- Ist die PV-Anlage im Kaufpreis enthalten? Antwort: ja
- Was hat die PV-Anlage in 2011 gekostet? Antwort: Gesamtbetrag 28.706 Euro
- Welche Vergütung wird zurzeit gezahlt? Antwort 28,74 ct je eingespeiste €/kWh
- Vertrag zur Einspeisung mit KEW Neunkirchen

Abrechnung Strom und PV-Anlage in 2024:

Gutschrift über Einspeisevergütung (6.885 kWh mal 28,74 ct) 1.979 Euro/Jahr

Rückvergütung (1.205 kWh mal 16,38 ct) 197 Euro

Guthaben aus Stromkosten in 2024 sind 1.



697 kWh mal 28,74 ct) 2.212 Euro/Jahr
Rückvergütung (1.241 kWh mal 16,38 ct) 203 Euro
Guthaben aus Stromkosten in 2024 sind 2.009 Euro/Jahr.



Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN (GESAMTES HAUS) ca. 2.974 Euro/Jahr sprich ca. 248 Euro/Monat.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen (gesamtes Haus):

Gebäudeversicherung ca. 666 Euro/Jahr

Grundsteuer B (2025) ca. 260 Euro/Jahr

Straßenreinigung (17 Meter) 29 Euro/Jahr

Abwassergebühr (191 m²) 189 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH (GESAMTES HAUS):

Gas ca. 25.150 kWh - ges. ca. 3.046 Euro /Jahr

Strom (dank der PV-Anlage) Guthaben 1.776 Euro/Jahr

Wasser ca. 72 m³ - ca. 332 Euro/Jahr

Abwassergebühr ca. 228 Euro/Jahr.



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer



Terrasse am Esszimmer



Balkon im EG



Balkon im EG



Wohn- Esszimmer



Büro im EG



Hauswirtschaftsraum



Gäste-WC im EG



Treppenhaus im DG



Bad im DG



Bad im DG



Elternschlafzimmer



Loggia



Loggia



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Flur im Gartengeschoss



Waschküche mit Sauna und Dusche



Heizungsraum



Abstellraum



WC im Gartengeschoss



Partykeller



Partykeller



Küche im Partykeller



Büro im Gartengeschoss



Stromzählerschrank und Wechselrichter



Stromzählerschrank und Wechselrichter



Hausanschlüsse



Werkstatt



Terrasse/Garten



Terrasse/Garten



Haus Rückansicht



Anspruchspartner Ralph Raue



Mitglied im IVD

Anbieter

Immobilien Wolfgang Raue (Ehrenmitglied im IVD)
Bahnhofstr. 24
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale

06897-2010

Fax

06897-3285

E-Mail

ralphraue@immobilien-raue.de

Webseite

www.immobilien-raue.de