

## GROSSES 1-2 FAMILIENHAUS MIT GARTEN UND GARAGE IN RUHIGER LAGE VON SULZBACH - SOFORT FREI

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	168.000 €
Garagen	1



### Objektbeschreibung

Diese Immobilie bietet zwei separate Wohneinheiten, ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Investitionsobjekt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine (2 ZKB) Wohnung mit einer Diele, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer funktionalen Küche und einem modernen Badezimmer. Die Wohnfläche beträgt ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Obergeschoss verfügt ebenfalls über (2 ZKB) ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet eine Diele, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie einem Balkon.

Im Dachgeschoss befinden sich (3 Zimmer) ein Flur und drei Zimmer, die sich perfekt als Schlafzimmer, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar sind, ca. 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Hinter dem Haus erstreckt sich ein Garten, der Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern bietet – ideal für die Freizeit im Freien.

Im Keller befinden sich praktische Kellerräume sowie ein Ausgang zum Garten, was zusätzlichen Stauraum und direkten Zugang nach draußen ermöglicht.

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	145 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	341 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1927
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort frei



Die Immobilie bietet viel Raum und Flexibilität, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Die ruhige Lage ist dennoch gut angebunden und somit ideal für Familien, die Komfort und Flexibilität schätzen.

## Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat, Dielen
heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage in Sulzbach. Kindergärten und Schulen sind in Sulzbach vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleister sind ebenfalls bequem erreichbar, sodass Sie Ihren Alltag bequem gestalten können.

Besonders praktisch ist die gute Anbindung an die Universität Saarbrücken, die Sie in kurzer Zeit erreichen können – ideal für Studierende oder Berufstätige, die in der Nähe der Hochschule wohnen möchten.

Die Entfernung zu den wichtigsten Städten ist ebenfalls sehr attraktiv:

- Dudweiler: ca. 5 km, schnell erreichbar mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln
- St. Ingbert: ca. 10 km, ideal für Tagesausflüge oder Pendler
- Saarbrücken: ca. 10 km, die pulsierende Hauptstadt des Saarlandes ist schnell erreichbar
- Neunkirchen: ca. 15 km, ebenfalls gut angebunden für Arbeit oder Freizeit

Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die es Ihnen ermöglicht, bequem in die Saarbrücker Innenstadt sowie in umliegende Städte und Gemeinden zu gelangen.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	07.07.2035
Endenergiebedarf	363,5
Ausstelldatum	07.07.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas





## Ausstattung

Renovierungen in den letzten Jahren:

- Heizung im Erdgeschoss: Vaillant (2000)
- Elektrik: Komplettmodernisierung zwischen 2000 und 2002
- Fenster: Erneuert im Jahr 2002
- Dach: Neueindeckung im Jahr 2005
- Heizung im Obergeschoss und Dachgeschoss: De Dietrich (2005).



## Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN (GESAMTES HAUS) ca. 3.925 Euro/Jahr sprich ca. 327 Euro/Monat.

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

Gebäudeversicherung ca. 809 Euro/Jahr

Grundsteuer B (2025) ca. 182 Euro/Jahr

Winterdienst ca. 7 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH (GESAMTES HAUS):

Gas ges. ca. 18.583 kWh - ges. ca. 1.786 Euro /Jahr

Strom ges. 1.013 kWh - ges. ca. 655 Euro/Jahr

Wasser und Abwasser ca. 33 m<sup>3</sup> - ca. 486 Euro/Jahr.



EG: Bad



Treppenhaus im OG



OG: Flur



OG: Wohnzimmer



OG: Küche



OG: Schlafzimmer



OG: Bad



OG: Balkon



DG: Schlafzimmer



DG: Büro



DG: Kinderzimmer



Speicher



Stromzählerschrank im KG



Stromunterverteilung Whg. EG



Stromunterverteilung Whg. OG+DG



Keller



Waschküche



KG: Bad



Gas-Heizung für EG (2000)



Gas-Heizung für OG (2005)



Keller



Garten



Garage



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](mailto:ralphraue@immobilien-raue.de)

Webseite

[www.immobilien-raue.de](http://www.immobilien-raue.de)