

Mehr Zuhause als Haus – Ihr Rückzugsort in Sulzbach-Neuweiler

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt
Kaufpreis	179.000 €



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Lebensmittelpunkt: Dieses charmante Reihenhaus in Sulzbach-Neuweiler verbindet moderne Ausstattung mit behaglichem Wohngefühl – ideal für Paare oder kleine Familien, die mehr als nur vier Wände suchen.

Reihenhäuser bieten oft unterschätzte Vorteile: Sie sind energieeffizient, pflegeleicht und schaffen durch ihre kompakte Bauweise ein Gefühl von Geborgenheit. Dieses Haus überzeugt zusätzlich durch zahlreiche Modernisierungen: Elektrik, Heizung und Bäder wurden 2015 erneuert, die Fassade samt Dämmung 2016, und die hochwertigen Kunststofffenster mit Dreifachverglasung stammen aus 2020. Mit ca. 120 m² Wohnfläche und einem Grundstück von 250 m² bietet das Haus genügend Raum zum Leben und Entfalten. Die Küche mit Essbereich lädt zum gemeinsamen Kochen ein, das helle Wohn-Esszimmer führt direkt auf den Balkon mit Blick in den liebevoll angelegten Garten – eingezäunt und auf zwei Ebenen, perfekt für Kinder oder Haustiere.

Angaben zur Immobilie

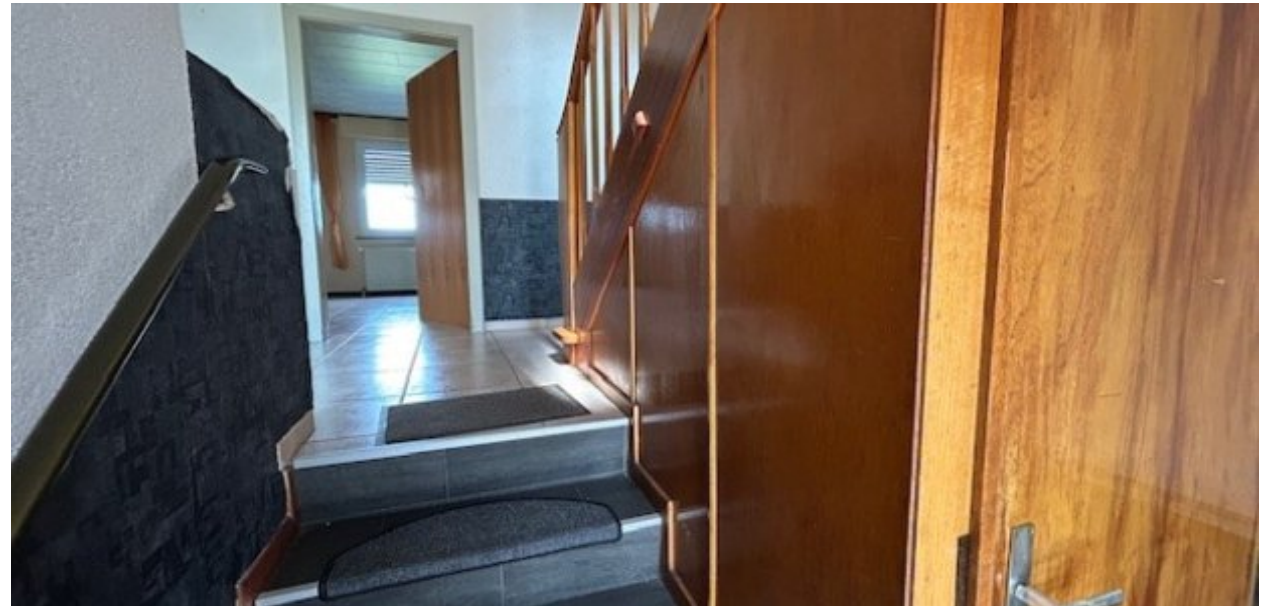
Wohnfläche	120 m ²
Nutzfläche	54 m ²
Grundstücksfläche	250 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1910
Zustand des Objektes	Modernisiert



Das ausgebaute Dachgeschoss mit Gäste-WC bietet zusätzliche Wohnfläche – ob als Arbeitszimmer oder Rückzugsort. Eine Wendeltreppe könnte hier stilvoll neue Möglichkeiten schaffen. Der Keller ist voll nutzbar: mit Waschküche, Werkstatt und direktem Zugang zur Terrasse. Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus sind vorhanden – sogar ein Carport wäre denkbar. Dieses Haus ist kein Neubau, aber ein Zuhause mit Geschichte, Charme und Potenzial. Ein Ort, an dem Sie ankommen und bleiben möchten.

Ausstattung

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



Lage

Dieses charmante Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend von Sulzbach/Saar im Ortsteil Neuweiler. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und städtischem Komfort. In unmittelbarer Nähe, lediglich etwa 220 Meter entfernt, befindet sich ein Kindergarten, was das Objekt besonders für Familien mit kleinen Kindern attraktiv macht. Auch eine Grundschule ist mit einer Entfernung von rund 470 Metern schnell zu erreichen, während weiterführende Schulen wie eine Realschule und ein Gymnasium in einem Umkreis von knapp drei Kilometern zu finden sind.

Die hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz ist ein weiterer Vorteil dieser Lage. Die Autobahn ist lediglich etwas mehr als zwei Kilometer entfernt, was Pendlern einen schnellen Zugang zu den umliegenden Städten bietet. Das Zentrum von Sulzbach/Saar ist mit einer Entfernung von nur rund 2,2 Kilometern ebenfalls schnell erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2035-04-21
Energieverbrauchskennwert	119.8kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS



Diese Lage kombiniert perfekt die Vorzüge des ruhigen Wohnens mit der Nähe zu allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

..



Ausstattung

- + Bodenbeläge
- Fliesen, Laminat,
- + Wandbeläge
- Putz, Tapete & in den Nassräumen Fliesen
- +1x 1 Bad / mit Fenster , 1x Dusche im EG und 1x Gäste WC im 1.OG aus 2015
- + Elektrik aus 2015
- + Gas-Heizung von 2015 Warmwasserspeicher und Wasser entkalkungsgerät.
- + Dach Satteldach aus 1990 Gebälk aus 1965
- + Dachgeschoß ausgebaut.
- + Fassade 2016 mit Dämmung
- + Fenster
- 3 Fach verglaste Kunststofffenster aus 2020
- + Küche (ohne Elektrogeräte)
- + Keller -Waschküche
- + Ausführung
- Massivhaus 1910 Aufstockung 1965
- +Balkon
- +Terrasse
- +Garten
- .



Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten 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.



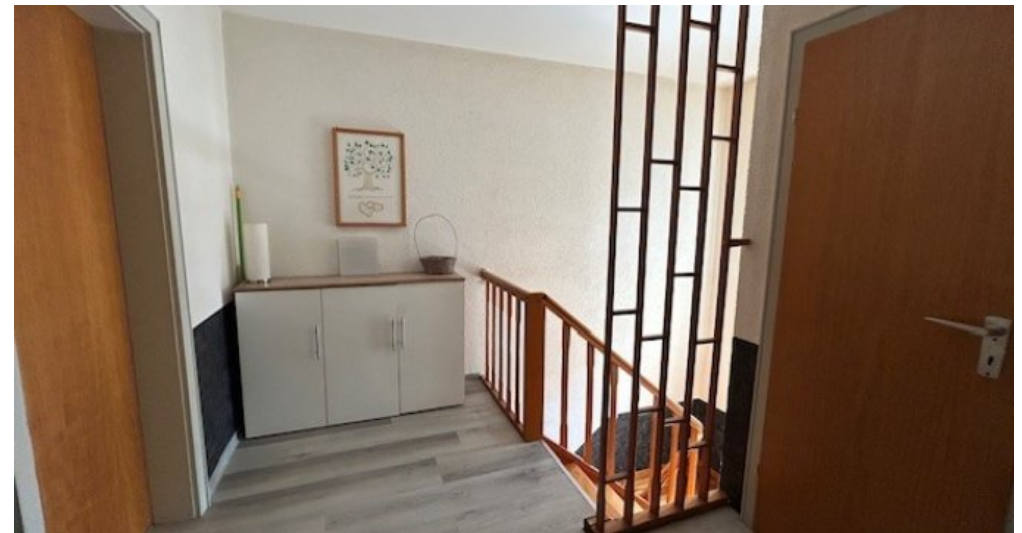
Wohnzimmer



Balkon



Blick auf den Garten



Flur im OG



Schlafzimmer 1 im OG



Schlafzimmer 1 im OG.



Schlafzimmer 2 im OG.



Schlafzimmer 3 im OG



Gäste WC im OG



Flur im OG



Zimmer Dachgeschoß



Gäste WC Dachgeschoß



Treppenflur



Terrasse



Terrasse mit Blick zum Balkon



1. Ebene des Garten



Blick auf die 2. Ebene des Garten



Rückansicht

Anbieter

Innovativ Immobilien
Marktstr., 24
66346 Püttlingen

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06898-6958846

06898-6958847

puettlingen@innovativ-immo.de

www.innovativ-immo.de