

GEPFLEGTES, FREISTEHENDES 1 FAMILIENHAUS MIT GARTEN UND 2 GARAGEN IN SULZBACH - SOFORT FREI

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	155.000 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

Dieses schöne Haus bietet auf drei Ebenen viel Platz und Komfort für die ganze Familie.

Kellergeschoss:

Der Kellerbereich verfügt über einen praktischen Heizungsraum, einen zusätzlichen Kellerraum mit Ausgang zur Straße – ideal für Lagerung oder Werkstatt – sowie ein Büro oder Jugendzimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Erdgeschoss:

Hier begrüßt Sie eine einladende Diele, die in die großzügige Wohnküche führt – perfekt für gemeinsame Kochabende. Das große Wohn- und Esszimmer lädt zum Verweilen ein und bietet viel Raum für Familie und Freunde. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einer bodengleichen Dusche.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich drei Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zusätzlich gibt es ein separates WC auf der Etage.

Dieses Haus verbindet funktionale Raumaufteilung mit einer angenehmen Wohnatmosphäre – ideal für Familien, die viel Platz und Flexibilität suchen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	107 m ²
Grundstücksfläche	229 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	2
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Verfügbar ab	sofort frei



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Gegend von Sulzbach/Saar. In der näheren Umgebung finden Sie eine gute Infrastruktur, die den Alltag bequem macht.

Kindergärten sind nur wenige Minuten entfernt, zum Beispiel sind die nächsten Kindergärten in etwa 5 Minuten Fußweg erreichbar. Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe, zum Beispiel die Grundschule Sulzbach ist nur ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt, während weiterführende Schulen in der Umgebung in etwa 10-15 Minuten mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist sehr gut, Buslinien verkehren in der Nähe, und die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Autobahn A623 ist ebenfalls schnell erreichbar, was die Mobilität in der Region erleichtert.

Dank dieser Lage sind sowohl die Innenstadt von Sulzbach als auch die umliegenden Städte wie Saarbrücken und Neunkirchen in kurzer Zeit erreichbar, was diese Immobilie zu einem attraktiven Ort zum Leben macht.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



Ausstattung

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	31.05.2035
Endenergiebedarf	232.9
Ausstelldatum	31.05.2025
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN ca. 4.095 Euro/Jahr sprich ca. 341 Euro/Monat.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäudeversicherung ca. 555 Euro/Jahr

Grundsteuer B (2025) ca. 152 Euro/Jahr

Winterdienst ca. 17 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH (GESAMTES HAUS):

Gas (bei primo GmbH) ca. 17.566 kWh - ca. 2.187 Euro /Jahr

Wasser ca. 23 m³ - ca. 240 Euro/Jahr

Abwasser ca. 164 Euro/Jahr

Strom (bei primo GmbH) ca. 1.667 kWh - ca. 780 Euro/Jahr.



Wohnküche



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer



Badezimmer



Badezimmer



Treppe zum DG



Zimmer im DG (Durchgangszimmer)



Zimmer im DG



Zimmer im DG



WC



Speicher



Waschküche



Heizungsraum



Gas-Zentralheizung



Stromzählerschrank



Zimmer im KG



Garage (im Haus)



Garage (neben dem Haus)



Werkstatt



Rückansicht mit Garten



Ansprechpartner 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