

# Bungalow, Garten, zwei Terrassen, Bonus-Bauplatz – Platz für Träume, Gartenpartys und Abenteuer!

#### Preise & Kosten

Käufercourtage 3.57% Innencourtage 3.57%

Courtage Die Käuferprovision beträgt

3,57 % des Kaufpreises inkl.

19% MwSt.

Kaufpreis 379.000 €

IST Periode Monat

Freiplätze 1

Garagen 2



# Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus im Bungalowstil verbindet gemütliches Wohnen mit spannenden Möglichkeiten – und bietet dazu ein echtes Highlight: Neben dem Haus selbst gehört ein weiteres Baugrundstück zur Hälfte des Grundstücks dazu. Ein Pluspunkt, der nicht nur für den Wert entscheidend ist, sondern auch ganz neue Optionen für die Zukunft eröffnet. Wer möchte, kann dieses Grundstücksteil separat veräußern und so einen Teil des Kaufpreises direkt wieder in die eigene Finanzierung zurückfließen lassen – eine clevere und attraktive Option, die diese Immobilie noch interessanter macht. Vor dem Anwesen führt eine angelegte Treppe zur sonnigen Terrasse, ein Platz für Frühstück im Freien oder gemütliche Abende. Die zweite, seitliche Terrasse bietet Ruhe und Privatsphäre, um den Garten in vollen Zügen zu genießen.

Das Haus wurde in den letzten Jahren bereits teilsaniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Rund 105 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf zwei Schlafzimmer und ein kleines Zimmer gleich im Eingangsbereich, das sich mit wenig Aufwand in einen großzügigen Empfangsbereich verwandeln ließe – mondän, offen und einladend.

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 16



#### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 109 m² Nutzfläche 50 m²

Grundstücksfläche 719 m²

Anzahl Zimmer 4,50

Größe Balkon/Terrasse 45 m²

Anzahl Terrassen 2

Baujahr 1971

Zustand des Objektes Teilsaniert



Die Küche hat eine praktische Durchreiche in den Essbereich, und wer es modern und offen liebt, könnte sogar die Wand zum Essbereich herausnehmen. So entstünde ein lichtdurchfluteter Raum mit viel Platz für eine elegante Kochinsel oder eine stilvolle Essbar – genau die Art von Wohnbereich, die heute so gefragt ist: großzügig, kommunikativ und voller Leben.

Das Bad mit Dusche und Dachlicht sowie das separate WC profitieren von Tageslicht, freuen sich aber auch über eine Modernisierung. Diele, Flur und ein separater Garderobenbereich ergänzen das Erdgeschoss auf stimmige Weise.

Über eine Treppe mit Dachlicht gelangt man in den teilunterkellerten Bereich. Hier gibt es neben Heizungs- und Waschküche einen großen Raum, ideal als Werkstatt oder Vorratsfläche, sowie einen weiteren, der sich bestens als Gästezimmer, Hobbyraum oder sogar Partykeller nutzen lässt. Praktisch und vielseitig – genau wie man es sich wünscht. Die Ölzentralheizung stammt aus 2006, die Fenster wurden 2017 erneuert, das Dach 2020 – wichtige Investitionen sind also bereits erledigt.

Immobilienportal-saarland.de Seite 2 / 16



#### **Ausstattung**

Küche Einbauküche

heizungsart Zentralheizung

befeuerung Öl

Stellplatzart Garage

Gartennutzung Ja
Unterkellert Ja



Eingebettet in eine ruhige, gepflegte Wohnanlage, genießt man hier Privatsphäre und eine angenehme Nachbarschaft – ein Umfeld, das sofort ein gutes Gefühl vermittelt.

Ein Haus mit Charakter, Potenzial und vielen Ideen, die nur darauf warten, umgesetzt zu werden. Ob als stilvoller Rückzugsort, als modernes Familienzuhause oder als Ort für eigene Wohnträume – hier stehen alle Türen offen.

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 16



#### **Energieausweis**

Energieausweis Art Bedarf Endenergiebedarf 205.27

Baujahr It. Energieausweis 1971

Erstellungsdatum Ausgestellt ab dem

01.05.2014

Energieeffizenzklasse G

Primärenergieträger OEL



# Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage, in der Nachbarschaft und Umgebung ein Gefühl von Geborgenheit vermitteln. Schon beim Spazieren durch die Anlage spürt man die Ruhe und die angenehme Ordnung – ideal, um anzukommen und sich sofort wohlzufühlen. Alles, was den Alltag erleichtert, ist in greifbarer Nähe: Supermärkte, Apotheken und Ärzte sind bequem erreichbar, sodass Einkäufe und Termine stressfrei erledigt werden können. Kindergärten und Schulen liegen nur wenige Minuten entfernt, sodass kurze Wege für Familien selbstverständlich sind.

Die Umgebung lädt zu kleinen Ausflügen ein: Cafés und Restaurants bieten gemütliche Plätze zum Verweilen, während Spaziergänge oder ein sonniger Nachmittag auf der Terrasse direkt vor der Haustür den Tag abrunden. Gleichzeitig sorgt die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr dafür, dass städtische Ziele schnell erreichbar sind – Ruhe und Komfort lassen sich hier perfekt verbinden.

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 16





Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 16





### Ausstattung

Die Fakten im Überblick

- \* Baujahr: 1970er Jahre
- \* Wohnfläche: ca. 109 m²
- \* Nutzfläche: ca. 45 m²
- \* Grundstücksgröße: ca. 719 m²
- \* Zimmer: 2 Schlafzimmer, 1 kleines Zimmer im Eingangsbereich
- \* Seperate Garderobe
- \* Großer Wohn- und Essbereich
- \* Bäder: 1 Bad mit Dusche, 1 separates WC
- \* Etagen: 1
- \* Teilunterkellert mit Heizungs- und Waschküche
- \* Großer Kellerraum und zusätzlichem Raum für Gäste oder Hobby
- \* Ölzentralheizung, installiert 2006
- \* Dach: erneuert 2020
- \* Fenster: Doppelverglasung von 2017
- \* Terrassen: 2 Terrassenbereiche
- \* Außenstellplätze: Doppelgarage und zusätzlicher Stellplatz
- \* Garten: ruhig, pflegeleicht

Besonderheiten: Teilunterkellert, großzügiger Wohn- und Essbereich mit Durchreiche zur Küche, Wand zum Essbereich kann entfernt werden für offene Raumgestaltung, moderne Möglichkeiten für Kochinsel oder Essbar, gepflegte Wohnanlage, zusätzliches Baugrundstück zur Hälfte des Grundstücks, ruhige Lage

Der Preis reflektiert die Kombination aus hochwertigem Bestand, Potenzial für individuelle Gestaltung und den strategischen Wert des Baugrundstücks – ein Angebot, das für Immobilienportal-saarland.de



Käufer mit Weitblick und Wohnambitionen besonders attraktiv ist.

Immobilienportal-saarland.de Seite 7 / 16





# **Sonstiges**

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor. Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissskizzen (unverbindliche Illustration).

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

Das Geldwäschegesetz (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. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.

Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 16



Zimmer Eingang Links



Großes Wohn/Esszimmer



Zimmer Eingang Links von der anderen Seite



Wohnzimmer visualisiert

Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 16



Wohnzimmer aus der anderen Richtung



Wohnzimmer - Blick vom Fenster



Wohnzimmer visualisiert - So könnte es aussehen



Gleicher Blickwinkel - Visualisiert

Immobilienportal-saarland.de Seite 10 / 16



Küche mit Abgang zum Kellerbereich



Flur



Diele mit Garderobenbereich



Zimmer 1 Flur links

Immobilienportal-saarland.de Seite 11 / 16



WC vom Bad getrennt



Schlafzimmer visualisiert



Bad mit Dusche



Schlafzimmer Ist Zustand

Immobilienportal-saarland.de Seite 12 / 16



Kellertreppe



Großer Kellerraum



Waschküche mit Ölheizung (2006) + Tanks



Weiterer Raum im Keller - Mit Tageslicht

Immobilienportal-saarland.de Seite 13 / 16



Ruhiges, gepflegtes Umfeld



Wohnfidche<sup>®</sup>
108.94 m²
108.94 m²

(1) in de Gesenffalte aller
Wohnte en, de vollste halp geder
Influence, de vollste halp geder
Influence en de vollste halp geder vollste en de vollste
Influence en de vollste en de vollste en de vollste
Influence en de vollste en de vollste en de vollste
Influence en de vollste en de vollste en de vollste
Influence en de vollste en de vollste

CENTRURY 21

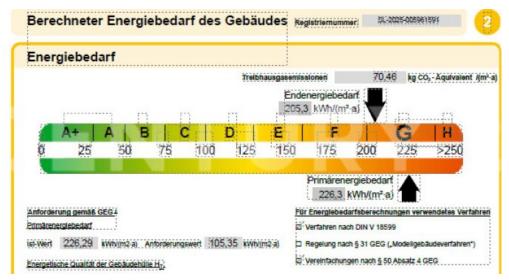
Bauplatz

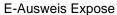


Grundriß KG



Immobilienportal-saarland.de Seite 14 / 16







Alexander Beyrodt Immobilienberater

Sulzbachtalstraße 300 66280 Sulzbach-Altenwald 06897 -77 70 711 Fax 712 Mobil 0173-634 7834 alexander.beyrodt@century21.de www.homes-castles.century21.de

Herr Alexander Beyrodt ist Ihr Ansprechpartner

Immobilienportal-saarland.de Seite 15 / 16



## **Anbieter**

CENTURY21 Hafenstraße 5 66111 Saarbrücken

Zentrale E-Mail 0681/59095360

homes-castles@century21.de

Immobilienportal-saarland.de Seite 16 / 16