

# Vielseitiges Zweifamilienhaus mit großem Potenzial in zentraler Lage von Püttlingen!

#### Preise & Kosten

Käufer-Provision Ja

Käufercourtage 2,75% zzgl. der gesetzlich

gültigen MwSt.

Courtage Die Höhe unserer Courtage

richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von

2,75% zuzüglich

Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer

Anpassung bei Steuersatzänderung.

Kaufpreis 170.000 €

Garagen 2



## Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- + Zentrale Lage mit guter Anbindung und ruhigem Wohnumfeld
- + ca. 145,23 m² Wohnfläche
- + Zwei separate Wohneinheiten flexibel nutzbar für Eigennutzer, Mehrgenerationen oder Kapitalanleger
- + Zwei Garagen mit zusätzlicher Abstellfläche ideal für Fahrzeuge, Werkstatt oder Hobbybereich
- + Garten mit Potenzial ideal als Nutzgarten oder Rückzugsort im Grünen
- + Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial

Suchen Sie ein vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus mit Potenzial, zwei Garagen und attraktivem Garten in zentraler Lage von Püttlingen? Diese geräumige Doppelhaushälfte in Püttlingen überzeugt durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit und solide Grundstruktur. Mit einer Wohnfläche von rund 145,23 m² und zwei getrennten Wohneinheiten bietet das Haus ideale Voraussetzungen sowohl für

Mehrgenerationenwohnen als auch für Vermietung oder Eigennutzung mit zusätzlicher Einnahmequelle. Die Immobilie wurde in klassischer Bauweise errichtet und erstreckt sich über drei Etagen.

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 14



### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 145,23 m²
Grundstücksfläche 383 m²

Anzahl Zimmer 4

Anzahl Schlafzimmer 2

Anzahl Badezimmer 2

Stellplätze 2

Anzahl Balkone

Baujahr 1965

Zustand des Objektes Teil bzw.

Vollrenovierungsbedürftig

Letzte Modernisierungen 2007



Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und viel Tageslicht. Das zweite Obergeschoss bietet eine weitere Wohneinheit mit ähnlicher Aufteilung, inklusive Balkon – ideal für erwachsene Kinder, Eltern oder Mieter.

Das Erdgeschoss umfasst neben den beiden Garagen mehrere Kellerräume, einen Hobbyraum und einen Allzweckraum – perfekt für handwerklich Begabte oder zur zusätzlichen Nutzung als Werkstatt oder Lager.

Der Garten ist gepflegt, bietet aber zugleich viel Potenzial zur Neugestaltung: Ob Nutzgarten, Spielbereich oder gemütliche Terrasse – hier lässt sich ein individuelles Gartenkonzept verwirklichen. Aufteilung der Wohnfläche/Nutzfläche:

Erdgeschoss (Keller):

- + 2 Garagen
- + Hobbyraum
- + Allzweckraum
- + Kellerräume
- 1. Obergeschoss:
- + Wohnzimmer
- + Schlafzimmer
- + Küche
- + Badezimmer
- 2. Obergeschoss:
- + Wohnzimmer
- + Schlafzimmer

+ Küche

Immobilienportal-saarland.de Seite 2 / 14



- + Badezimmer
- + Balkon

Dachgeschoss:

+ Drei Abstellräume mit zusätzlicher Nutzfläche und Ausbaupotenzial
Ein Haus mit viel Potenzial, solider Substanz und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit: Ob
Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder Selbstnutzung mit Ausbauoption – diese Doppelhaushälfte
bietet die Grundlage für individuelle Wohnideen in attraktiver Lage von Püttlingen.

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 14



### **Ausstattung**

Bad Dusche, Wanne, Fenster

befeuerung Gas

Stellplatzart Garage

Gartennutzung Ja Unterkellert Ja



## Lage

#### Allgemein:

Püttlingen liegt im Westen des Saarlandes und gehört zum Regionalverband Saarbrücken. Die Stadt verbindet naturnahes Wohnen mit einer lebendigen Gemeinschaft und guter Infrastruktur. Mit ihren charmanten Ortsteilen Püttlingen-Köllerbach und Püttlingen-Stadtmitte bietet sie eine gelungene Mischung aus städtischem Komfort und ruhigem Wohnumfeld. Die grüne Umgebung mit Wäldern und Bachtälern schafft ein angenehmes Wohnklima, das besonders Familien, Berufspendler und Ruhesuchende anspricht.

#### Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahn A620 und Autobahn A8 sind Städte wie Saarbrücken, Völklingen und Saarlouis in kurzer Zeit erreichbar. Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an den regionalen Nahverkehr. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés befinden sich direkt vor Ort und machen den Alltag besonders komfortabel.

#### Bildung und Wirtschaft:

Für Familien mit Kindern bietet Püttlingen ein umfassendes Angebot an Kindertagesstätten, Grundschulen und eine Gemeinschaftsschule.

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 14



**Energieausweis** 

Gebäudeart Wohnimmobilie

Energieausweis Art Bedarf

Gültig bis 26.06.2035

Endenergiebedarf 248.8

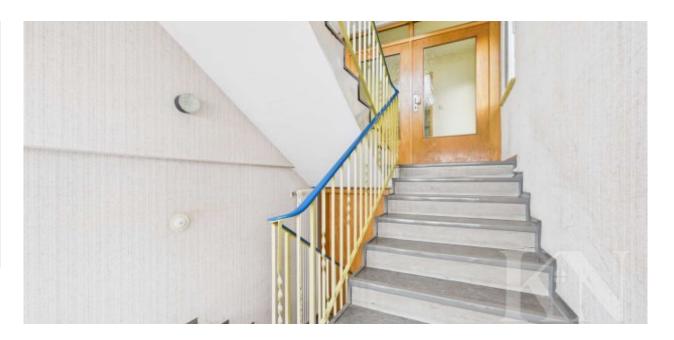
Erstellungsdatum Ausgestellt ab dem

01.05.2014

Ausstelldatum 27.06.2025

Energieeffizenzklasse G

Primärenergieträger Gas



Die Stadt ist zudem Standort zahlreicher mittelständischer Unternehmen, Handwerksbetriebe und Dienstleister und profitiert von der Nähe zu den industriestarken Zentren Völklingen, Saarbrücken und Saarlouis.

Sport und Freizeit:

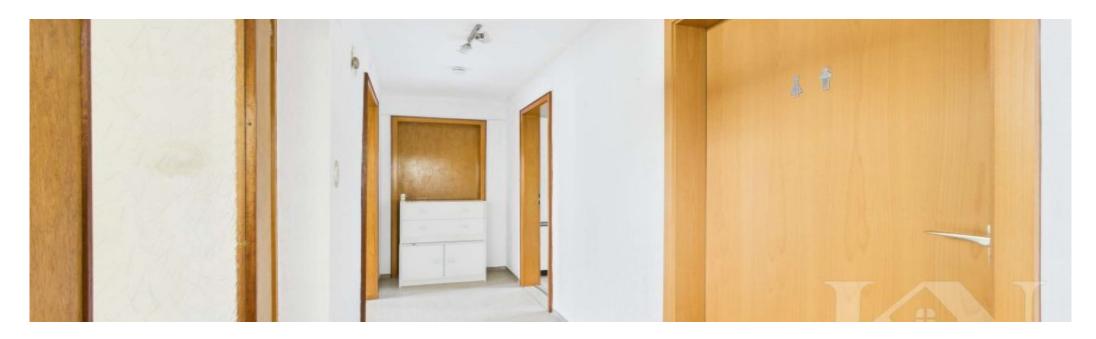
Püttlingen bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die waldreiche Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Zahlreiche Sportvereine, Tennis- und Fußballplätze, ein Hallenbad sowie kulturelle Veranstaltungen wie Stadtfeste, Konzerte und Theateraufführungen sorgen für Abwechslung und eine hohe Lebensqualität.

Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung ist gut ausgebaut. Neben mehreren Haus- und Fachärzten sowie Apotheken befindet sich mit dem Knappschaftsklinikum Püttlingen ein modernes Krankenhaus direkt vor Ort. Weitere Kliniken und Spezialzentren sind in Saarbrücken und Völklingen schnell erreichbar und gewährleisten eine umfassende Gesundheitsversorgung..

Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 14





## **Ausstattung**

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: 1965

Heizung: 2006/2007 (Gas-Heizung), Leitungen bereits bis zum 2. OG gezogen, jedoch wird derzeit nur der Keller und das 1. OG entsprechend geheizt. 2. OG derzeit noch mit Öl-Öfen. DG nur über Strom.

Fenster: 1989 (1. OG Holzfenster doppelverglast), 1991 (2. OG), 1983 (DG Dachfenster), 1990 (Haustür)

Bäder: 2006 (1. OG), 1965 (2. OG) Dach: 1999 (inkl. Bastmattendämmung)

Wasserleitungen: 1965, 2006 (im Badezimmer)

Sonstiges: 1983 (Wärmedämmung, Seite rechts, Eternitplatten, gedämmt und beschichtet).

Seite 6 / 14 Immobilienportal-saarland.de



# **Sonstiges**

Immobilienportal-saarland.de Seite 7 / 14



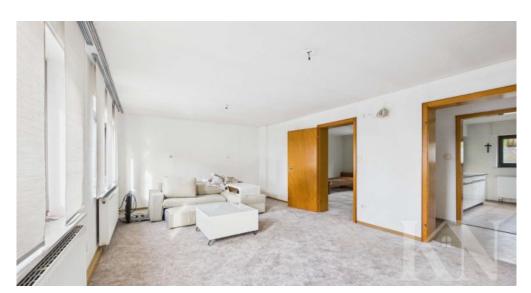


1. OG Bad



1. OG Küche



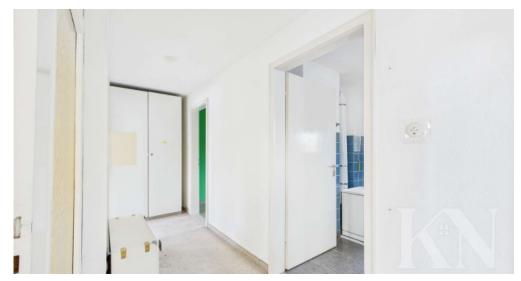


1. OG Wohnzimmer

Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 14



1. OG Wohnzimmer



2. OG Flur



1. OG Schlafzimmer



2. OG Bad

Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 14



2. OG Bad 2. OG Küche



2. OG Wohnzimmer 2. OG Wohnzimmer



Immobilienportal-saarland.de Seite 10 / 14



2. OG Wohnzimmer



DG Abstellraum



2. OG Schlafzimmer



DG Abstellraum

Immobilienportal-saarland.de Seite 11 / 14



Überblick Garten aus dem 2.OG



Terrasse / Eingang Garten



Terrasse / Eingang Garten



Terrasse / Eingang Garten

Immobilienportal-saarland.de Seite 12 / 14



Garten



Rückansicht



Garten



Rückansicht

Immobilienportal-saarland.de Seite 13 / 14



### **Anbieter**

Kessel & Naumann Immobilien Saarbrücker Straße 51 66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

anna.kessel@kessel-naumann.de https://kessel-naumann.de

Immobilienportal-saarland.de Seite 14 / 14