

FREISTEHENDES 1-2 FAMILIENHAUS MIT GARTEN UND GARAGE IN BILDSTOCK - SOFORT FREI

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	169.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses frei stehende Ein- Zweifamilienhaus befindet sich in 66299 Friedrichsthal-Bildstock und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein ideales Umfeld für Familien. Die Immobilie überzeugt durch eine solide Grundstruktur, einen schönen Garten sowie eine praktische Garage direkt am Haus. Das Erdgeschoss bietet auf ca. 62 m² Wohnfläche 3 Zimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad. Im Obergeschoss stehen weitere 3 Zimmer, ebenfalls eine Küche und ein Tageslichtbad zur Verfügung – ebenfalls rund 62 m² Wohnfläche. Durch eine neue Raumaufteilung ist es problemlos möglich, beide Etagen zu einem großzügigen Einfamilienhaus mit modernem Wohnkonzept zu verbinden. Im Kellergeschoss befinden sich drei Kellerräume sowie eine Waschküche mit Heizungsbereich, von der aus man direkt in den Garten gelangt. Der ebenerdige Garten bietet viel Platz zum Spielen oder individuelle Gestaltungsideen. Zusätzlich steht eine Einzelfertigarage zur Verfügung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	124 m²
Grundstücksfläche	516 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1952
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Letzte Modernisierungen	2025
Verfügbar ab	sofort frei



Lage

Dieses frei stehende Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend von Friedrichsthal und bietet eine hervorragende Infrastruktur für Familien, Pendler und alle, die kurze Wege schätzen.

Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar: Der nächstgelegene Kindergarten liegt nur rund 600 Meter entfernt, die Grundschule erreichen Sie in etwa 3 Fahrminuten. Weiterführende Schulen in Friedrichsthal und Sulzbach sind mit dem Auto in 5–10 Minuten erreichbar.

Auch die Anbindung an die umliegenden Städte überzeugt: Die Fahrt nach Neunkirchen dauert etwa 12 Minuten, nach Saarbrücken rund 15 Minuten mit dem Auto. Eine Bushaltestelle sowie der Bahnhof Friedrichsthal mit direkter Anbindung nach Saarbrücken und Illingen sind ebenfalls schnell zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld und sorgen für einen komfortablen Alltag.

Das Objekt eignet sich ideal für Familien, die ein gut angebundenes Zuhause in einer freundlichen Wohnlage suchen.

Ausstattung

Bad	Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett, Kunststoff
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Ausstattung

In den letzten Jahren durchgeführte Renovierungen:

Im Jahr 2000 wurde das Dach erneuert (ohne zusätzliche Dämmung). Die Fenster wurden im Jahr 2012 gegen moderne, isolierverglaste Elemente ausgetauscht. Ebenfalls 2012 erfolgte die Erneuerung der Haustür sowie der Kellertür, was sowohl energetische als auch sicherheitstechnische Vorteile mit sich bringt.

Ein wesentlicher technischer Modernisierungsschritt wurde 2020 umgesetzt: Der Einbau einer Gas-Brennwertheizung sorgt seither für eine effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung. Aktuell wurde im Jahr 2025 der Hauptzählerschrank sowie zwei Unterverteilungen der Elektroanlage erneuert – ein bedeutender Vorteil für die elektrische Sicherheit und zukünftige Erweiterungen. Diese Modernisierungen schaffen eine solide Grundlage für den neuen Eigentümer und reduzieren den kurzfristigen Erneuerungsbedarf deutlich.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	27.11.2035
Endenergiebedarf	367.9
Ausstelldatum	27.11.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN ca. 4.969 Euro/Jahr sprich ca. 414 Euro/Monat.
 Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:
 Gebäudeversicherung ca. 618 Euro/Jahr
 Grundsteuer B (2025) ca. 177 Euro/Jahr
 INDIVIDUELLER VERBRAUCH:
 Gas ca. 19.310 kWh/Jahr - ca. 2.459 Euro/Jahr (OG nicht bewohnt)
 Strom ca. 1.121 kWh/Jahr - ca. 577 Euro/Jahr (EG)
 Strom ca. 0 kWh/Jahr - ca. 165 Euro/Jahr (OG nicht bewohnt)
 Wasser ca. 39 m³/Jahr - ca. 332 Euro/Jahr
 Abwasser ca. 39 m³/Jahr - ca. 223 Euro/Jahr
 Niederschlagswasser (ca. 180 m²) ca. 223 Euro/Jahr
 EVS (Restmüllabfall 120 L) 11 Leerungen - ca. 133 Euro/Jahr
 EVS (Bioabfall) - ca. 62 Euro/Jahr.



EG Diele



EG Wohnzimmer



EG Schlafzimmer



EG Badezimmer



EG Küche



EG Büro



Treppenhaus im OG



OG Diele



OG Wohnzimmer



OG Schlafzimmer



OG Badezimmer



OG Küche



OG Büro



Speicher



Strom Hauptsicherungskasten



Strom Unterverteilungen



Flur im Keller



Kellerraum



Keller



Waschküche/Heizungsraum



Werkstatt



2 Gasuhren (EG und OG)



Gas-Zentralheizung



Rückansicht mit Garten



Ansprechpartner Ralph Raue



Mitglied im IVD

Anbieter

Immobilien Wolfgang Raue (Ehrenmitglied im IVD)
Bahnhofstr. 24
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06897-2010

06897-3285

ralphraue@immobilien-raue.de

www.immobilien-raue.de