

GROSSES 1 FAM.-HAUS MIT POTENZIAL IN RUHIGER LAGE VON SULZBACH MIT GARAGE, TERRASSE UND GARTEN

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 13



Preise & Kosten

Käufer-Provision Ja

Käufercourtage 3,57 % inkl. 19% MwSt.

Kaufpreis 128.500 €

Garagen 1



Objektbeschreibung

Aufteilung der Immobilie

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich ein Badezimmer sowie mehrere Kellerräume, die ideal als Abstell- oder Vorratsflächen genutzt werden können. Zusätzlich gibt es hier den Heizungsraum und einen direkten Zugang zur Straße. Die Wohnfläche auf dieser Ebene beträgt ca. 20 m².

Obergeschoss:

Über eine überdachte Außentreppe erreichen Sie das Obergeschoss mit einer großzügigen Küche sowie einem hellen Wohn- und Essbereich. Ein weiteres Zimmer eignet sich auch ideal zur Herstellung eines Badezimmers, die Gestaltung und Umsetzung liegt in der Verantwortung des Käufers. Von hier aus gelangen Sie auf die große Terrasse, die sich über der Garage befindet, sowie in den kleinen, pflegeleichten Garten. Die Wohnfläche beträgt ca. 62 m².

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss verfügt über insgesamt vier Zimmer, von denen zwei als Durchgangszimmer angelegt sind. Diese Etage bietet ca. 40 m² Wohnfläche und eignet sich gut als Schlaf- oder Arbeitsbereich.

Immobilienportal-saarland.de Seite 2 / 13



Angaben zur Immobilie

Verfügbar ab

Wohnfläche 122 m²

Grundstücksfläche 251 m²

Anzahl Zimmer 6

Anzahl Schlafzimmer 4

Anzahl Badezimmer 1

Stellplätze 1

Anzahl Balkone 1

Baujahr 1903

Zustand des Objektes Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig

sofort frei



Lage

Zentral gelegene Wohnlage in Sulzbach/Saar mit idealer Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind gut zu Fuß erreichbar. Kindergarten und Grundschule befinden sich in wenigen Gehminuten Entfernung, weiterführende Schulen sind schnell mit Bus oder Fahrrad erreichbar. Sehr gute Anbindung an den ÖPNV: Der Bahnhof Sulzbach bietet schnelle Verbindungen nach Saarbrücken (ca. 10–12 Min.) und Neunkirchen (ca. 8–10 Min.). Mit dem Auto erreichen Sie Neunkirchen in ca. 10–12 Minuten und Saarbrücken in ca. 15–20 Minuten. Perfekte Lage für Familien und Pendler..

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 13



Ausstattung

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Küche Einbauküche

heizungsart Zentralheizung

befeuerung Gas

Stellplatzart Garage

Gartennutzung Ja
Unterkellert Ja



Ausstattung

Renovierungen in den letzten Jahren:

Das Dach wurde in den 1980er Jahren erneuert und befindet sich heute in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Die im Jahr 2015 eingebauten ISO-Kunststofffenster bieten eine solide Grunddämmung sowie einen angenehmen Schallschutz.

Die Gas-Zentralheizung (BUDERUS) stammt aus dem Jahr 2001 und arbeitet zuverlässig, befindet sich jedoch ebenfalls in einem altersgemäßen Zustand.

Vor dem Hintergrund steigender energetischer Anforderungen ist es empfehlenswert, sowohl die Dachdämmung als auch die Heizungsanlage mittelfristig zu überprüfen und gegebenenfalls zu modernisieren. Durch entsprechende Maßnahmen lassen sich Wohnkomfort und Energieeffizienz nachhaltig steigern sowie langfristige Betriebskosten reduzieren.

Diese Aspekte wurden bereits in der Kaufpreisfindung berücksichtigt.

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 13



Energieausweis

Wohnimmobilie Gebäudeart

Energieausweis Art Bedarf

Gültig bis 26.11.2035

Endenergiebedarf 302.2

Ausstelldatum 26.11.2025

Energieeffizenzklasse Н Primärenergieträger Gas



Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN (2024) ca. 4.067 Euro/Jahr sprich ca. 339 Euro/Monat.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäudeversicherung (inkl. Elementarschutz) ca. 700 Euro/Jahr

Grundsteuer B (2025) ca. 153 Euro/Jahr

Winterdienst 9 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH:

Gas (2024 - unbewohnt) ca. 16.760 kWh/Jahr - ca. 2.070 Euro/Jahr

Gas (2023 - bewohnt) ca. 18.447 kWh/Jahr - ca. 2.687 Euro/Jahr

Strom (2024 - unbewohnt) ca. 1.513 kWh/Jahr - ca. 737 Euro/Jahr

Strom (2023 - bewohnt) ca. 2.091 kWh/Jahr - ca. 1.038 Euro/Jahr

Wasser (2024 - unbewohnt) ca. 24 m³ - ca. 243 Euro/Jahr

Wasser (2023 - bewohnt) ca. 45 m³ - ca. 273 Euro/Jahr

Abwasser (2024 - unbewohnt) ca. 255 Euro/Jahr

Abwasser (2023 - bewohnt) ca. 308 Euro/Jahr.

Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 13



Rückansicht (Terrasse über der Garage)



Rückansicht



Rückansicht



Küche

Immobilienportal-saarland.de Seite 6 / 13



Wohn- Esszimmer



Büro/Gästezimmer



Wohn- Esszimmer



Treppe zum DG

Immobilienportal-saarland.de Seite 7 / 13



Treppe im DG



Elternschlafzimmer



Ankleide



Kinderzimmer

Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 13



Jugendzimmer



Treppe im EG



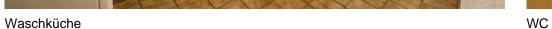
Speicher (Abstellraum)



Badezimmer

Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 13













Immobilienportal-saarland.de Seite 10 / 13



Gas-Zentralheizung



Hausanschlüße



Stromzählerschrank



Ansprechpartner Ralph Raue

Immobilienportal-saarland.de Seite 11 / 13



Mitglied im IVD

Immobilienportal-saarland.de Seite 12 / 13



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

Immobilienportal-saarland.de Seite 13 / 13