

## Charmantes Einfamilienhaus mit großem Balkon und Garten

### 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	129.000 €
Garagen	2



### Objektbeschreibung

#### Highlights:

- + Sehr gute Raumaufteilung mit Platz für eine Familie
- + Liebevoll angelegter, schöner Garten
- + Lichtdurchflutete Wohnräume
- + Ruhige Wohngegend
- + Großer Balkon

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1950 befindet sich in ruhiger Wohnlage von Sulzbach und bietet mit ca. 94,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 258 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein durchdachtes Zuhause mit viel Potenzial für Familien, Paare oder Singles. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist bezugsfertig.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus durch seine klare Struktur und funktionale Aufteilung. Der Eingangsbereich führt zunächst in den Kellerbereich mit Waschküche, Garage und Werkstatt, die zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Über die Treppe gelangt man in das Wohngeschoss mit Küche, einem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie einem Gäste-WC. Große Fensterflächen sorgen hier für eine helle und freundliche Atmosphäre.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	94,65 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	68,35 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	258 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	33,72 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1950
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2021
Verfügbar ab	Sofort



Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, wodurch ausreichend Platz für die ganze Familie geschaffen wird. Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl klassische Familiennutzung als auch die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Beheizung erfolgt über eine Heizungsanlage aus dem Jahr 1998. Das Haus eignet sich ideal für Käufer, die ein solides Einfamilienhaus in ruhiger Lage suchen – sei es zur Eigennutzung oder als langfristige Wohnlösung.

Aufteilung der Wohnfläche:

- Eingangsbereich / Flur
- Kellerzugang mit Waschküche
- Garage und Werkstatt
- Küche
- Wohn- und Essbereich
- Gäste-WC
- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von diesem charmanten Einfamilienhaus.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

### Lagebeschreibung

Sulzbach liegt im Regionalverband Saarbrücken und gehört zur Metropolregion Saar-Lor-Lux. Die Stadt verbindet ruhige Wohnlagen mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte. Sulzbach bietet ein gewachsenes Wohnumfeld und ist besonders bei Familien und Berufspendlern beliebt.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A8 und A623 sind Saarbrücken, Neunkirchen und Saarlouis schnell erreichbar. Der Bahnhof Sulzbach sowie Busverbindungen sorgen für eine zuverlässige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken befinden sich direkt im Ort oder in kurzer Entfernung. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind gut erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Vereine und Freizeitangebote bieten Erholung und Abwechslung im Alltag.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	25.06.2029
Endenergiebedarf	221.8
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	26.06.2019
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Erdgas leicht





## 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: ein Stromzähler und Leitungen aus dem Baujahr

Heizung: Gas-Heizung Vaillant (1997), Leitungen aus dem Baujahr, Warmwasser Boiler

Fenster: 2fachverglaste Holzfenster aus dem Baujahr

Bäder: Gäste-WC: 80-90er Jahre, Badezimmer: 60er-70er Jahre

Dach: Dachboden gedämmt, Dacheindeckung in den 70er-80er Jahren

Wasserleitungen: zwischen 70er und 90er Jahre.



## Sonstiges



Wohn- und Essbereich



Wohnzimmer



Esszimmer



Balkon



Rückansicht



Badezimmer



Gäste-WC



Schlafzimmer 1



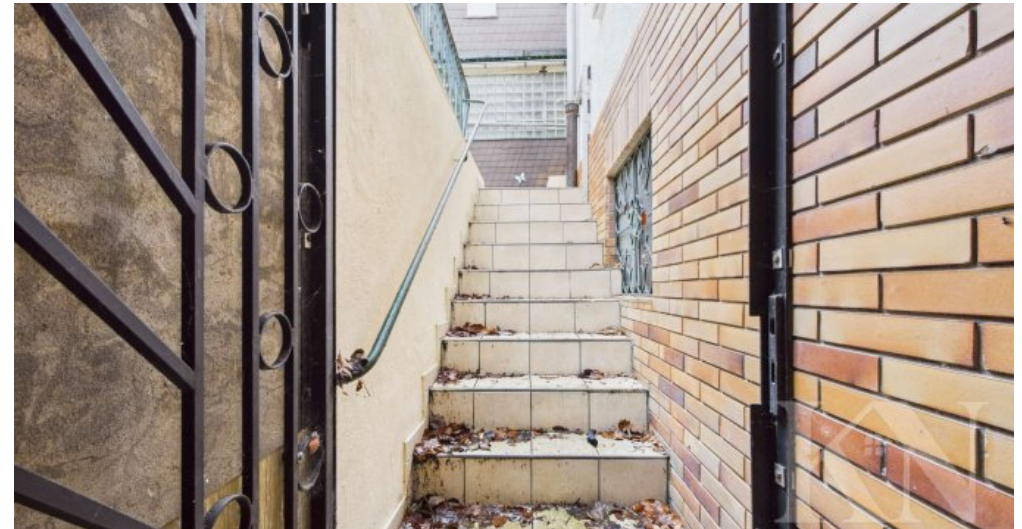
Schlafzimmer 3



Garten



Schlafzimmer 2



Gartenaufgang

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[johanna.naumann@kessel-naumann.de](mailto:johanna.naumann@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>