

# Zwei Wohnbereiche, ein harmonisches Zuhause - Familienfreundlich mit Panoramablick in Püttlingen

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt
Kaufpreis	299.000 €
Freiplätze	3
Garagen	3



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Mehrgenerationen-Zuhause! Diese charmante Immobilie vereint zwei abgeschlossene Wohneinheiten unter einem Dach – ideal für Familien, die Nähe und Privatsphäre gleichermaßen schätzen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine ca. 97 m<sup>2</sup> große Wohnung. Vom hellen Hausflur gelangen Sie links ins großzügige Kinderzimmer, gegenüber liegt das moderne Duschbad mit ebenerdiger Dusche (2016). Weiter durch den Flur erreichen Sie das Elternschlafzimmer. Dahinter öffnet sich die Wohnküche mit Essbereich und Zugang zum großen Wohnzimmer. Von hier führt ein neues Fensterelement direkt auf die Terrasse und in den grünen Garten.

Die obere Wohnung bietet seit dem Dachausbau 2025 ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch hier beginnt der Rundgang mit dem Kinderzimmer samt traumhaftem Stadtblick. Gegenüber liegt das stilvolle Bad mit Dusche (2016). Nebenan befindet sich das Elternschlafzimmer. Der Flur führt weiter ins Wohnzimmer, von dem eine Wendeltreppe ins ausgebaute Dachzimmer führt – ideal als Büro oder Rückzugsort.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	207 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	90 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	784 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	6
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1952
Zustand des Objektes	Modernisiert



Der Balkon mit neuen Fliesen und Geländer (2025) bietet ebenfalls Stadtblick und Zugang zum Garten über eine Wendeltreppe.

Das 784 m<sup>2</sup> große Grundstück mit Spielwiese lädt zum Toben und Entspannen ein. Drei Garagen und Stellplätze für bis zu fünf Fahrzeuge bieten Komfort. Die Gasheizung wurde 2008 erneuert, Fenster zwischen 2002 und 2020 bzw 2025 ausgetauscht – alles bereit für den sofortigen Einzug.

Ob Großeltern, erwachsene Kinder oder einfach viel Platz für Ihre Vision vom Familienleben – dieses Haus macht es möglich.

Einziehen, ankommen, gemeinsam leben – hier beginnt Ihr neues Kapitel.

## Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in einem ruhigen und attraktiven Stadtteil von Püttlingen, in unmittelbarer Nähe zur bekannten Ritterstraße. Die Lage bietet eine perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung. Der Ortskern, der mit all seinen Annehmlichkeiten nur etwa 1,5 km entfernt liegt, sorgt für schnellen Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten.

Für Familien bietet die Umgebung eine besonders günstige Infrastruktur: Ein Kindergarten ist in nur 650 Metern erreichbar, während die nächste Grundschule nur geringfügig weiter entfernt liegt. Auch weiterführende Schulen wie eine Realschule und ein Gymnasium sind innerhalb eines angenehmen Radius von 1,55 km bzw. 3,45 km schnell erreichbar.

Zudem profitieren Berufspendler von der sehr guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich in nur 3,6 km Entfernung und bietet damit eine ideale Ausgangslage für alle, die schnell auf der Straße unterwegs sein müssen.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-10-08
Endenergiebedarf	118.80
Baujahr lt. Energieausweis	1952
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS



..



## Ausstattung

+ Bodenbeläge

Fliesen, Vinyl, Laminat,

+ Wandbeläge

Putz, Tapete & in den Nassräumen Fliesen

+2x 1 Bad / mit Fenster , 1x Dusche im EG und 1x Dusche im OG aus 2016

+ Elektrik 2013/2020 erneuert

+ Gas-Heizung von 2008

+ Dach Satteldach Ziegel aus 1995 Dämmung 2025 und Ausbau 2025

+ Fenster

Doppelt verglaste Kunststofffenster 2000/2020 und 2025, Rollläden manuell die großen Elemente mit elektrische Rollläden

+ Küche im OG aus 2020

+ Innenausbau 2020

+ Keller -Waschküche, 2 Vorratsräume und Heizungsraum

+ Ausführung

Massivhaus

+ Garagen 3

+ 4-5 Außenstellplätze

+Balkon/Loggia

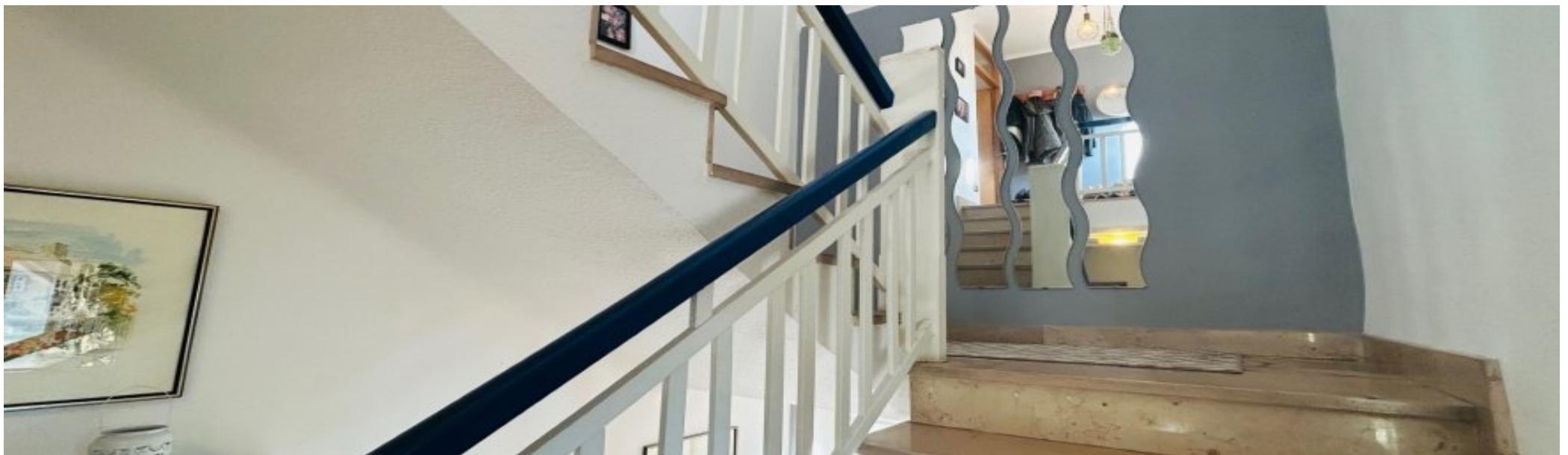
Sonstiges

Garten

Wohnung im EG ca. 97,71 m<sup>2</sup>

Immobilienportal-saarland.de

Wohnung im OG ca. 109,57 m<sup>2</sup> ( Terrasse/ Balkon anteilig mit ca. 50 % dazu gerechnet)



## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das 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.  
**EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!**

Sie haben noch keine Finanzierung? Gerne kümmern wir uns darum und erstellen ihnen ein bestmögliches Angebot. Sprechen Sie uns an..



Kinderzimmer Wohnung EG



Bad Wohnung EG



Schlafzimmer Wohnung EG



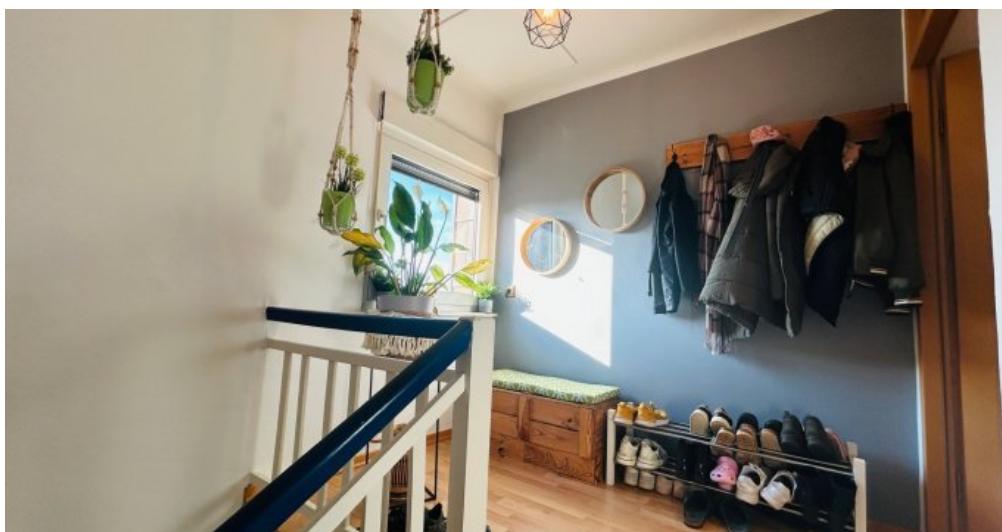
Wohnküche EG



Wohnzimmer EG



Terrasse EG



Flur zur Wohnung im OG



Kinderzimmer im OG



Ausblick



Bad im OG



Bad im OG



Schlafzimmer im OG



Zwischenflur



Wohnzimmer OG



Esszimmer mit offener Küche im OG



Küche im OG



Küche im OG



40



Balkon im OG



Dachausbau



Garten



Garten



Garten

## Anbieter

Innovativ Immobilien  
Marktstr., 24  
66346 Püttlingen

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06898-6958846  
06898-6958847  
[puettlingen@innovativ-immo.de](mailto:puettlingen@innovativ-immo.de)  
[www.innovativ-immo.de](http://www.innovativ-immo.de)