

Freistehendes Einfamilienhaus mit Fernblick & großem Grundstück in Sankt Julian

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% 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 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	169.000 €
Garagen	3



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Schöne Lage mit Fernblick
- Freistehendes Einfamilienhaus
- Garage + 2–3 Außenstellplätze
- Voll unterkellert & Balkon + Terrasse
- Moderne Aufteilung, gepflegter Zustand

Sie sind auf der Suche nach einem freistehenden Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit schönem Grundstück und solider Substanz? Dann könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein. Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1959 befindet sich in Sankt Julian in Rheinland-Pfalz und bietet Ihnen auf ca. 100,59 m² Wohnfläche sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 819 m² ein attraktives Gesamtpaket. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus Wohnkomfort und Funktionalität. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutzflächen, die sich ideal als Hobby-, Lager- oder Arbeitsbereiche eignen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	100,59 m ²
Grundstücksfläche	819 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	24,55 m ²
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1959
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2011
Verfügbar ab	01.07.2026



Der Außenbereich punktet mit einem großzügigen Grundstück, das viel Platz für Gartenliebhaber, Kinder oder entspannte Stunden im Freien bietet. Die Terrasse sowie der Balkon laden dazu ein, den schönen Fernblick in ruhiger Umgebung zu genießen. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze direkt am Haus.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich / Flur
- Wohn- und Esszimmer
- Gäste-WC (linkerhand)
- Küche

Obergeschoss:

- Flur
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Büro

Die Immobilie eignet sich besonders für Paare oder Familien mit Kindern, die Wert auf ein freistehendes Haus mit eigenem Grundstück legen. Dank der ruhigen Lage, der soliden Bauweise und der gepflegten Substanz bietet dieses Objekt eine ideale Grundlage für ein langfristiges Zuhause.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
befeuern	Pellets
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Sankt Julian ist eine ruhige und naturnahe Ortsgemeinde in Rheinland-Pfalz, die sich durch ihre entspannte Wohnatmosphäre und ihre landschaftlich reizvolle Umgebung auszeichnet. Der Ort liegt im Landkreis Kusel und bietet insbesondere für Familien und Ruhesuchende eine attraktive Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Wäldern und einer offenen Landschaft, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten einlädt. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die umliegenden Orte und Städte.

Im nahegelegenen Umfeld finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung. Die nächstgrößeren Städte sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und bieten zusätzliche Infrastruktur, Gastronomie sowie kulturelle Angebote.

Sankt Julian präsentiert sich als ein attraktiver Wohnstandort für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit kombinieren möchten.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	30.03.2036
Endenergiebedarf	375.4
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	31.03.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Holzpellets





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: 2010, Leitungen in den Wänden nahezu vollständig erneuert. Sicherungen (Hager) ebenfalls. 1 Stromzähler, Zählerkasten von 1978

Heizung: Pelletheizung erneuert vor 3-4 Jahre, Warmwasser Pufferspeicher, Leitungen nach oben ca. 1997, 3.000 Kg Lager für Pellets

Fenster: 1991, EG: 2-fach verglast Holzfenster mit manuellen Rollläden. 1.OG: 1991, 2-fach Holzfenster, keine Rollläden. Bad Fenster und Flur Fenster 2010-2011 saniert

Bäder: Bad im Keller aus dem Baujahr, Gäste-WC: 2010, vollständig erneuert. 1.OG: komplett neu (vorher Badewanne) 2010,2011

Dach: Lattung und Eindeckung des Daches vermutlich mit Ausbau DG. Genaues Datum unbekannt. Zwischensparrendämmung im Wohnbereich aber nicht vollständig nach oben.

Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen

Sonstiges: Fußböden Fliesen im EG waren vom Vorbesitzer.



OG: Gäste-Zimmer: 2010.



Sonstiges



Haus Seitenansicht



Haus Seitenansicht



Haus Ansicht Front



Haus Ansicht Front



Garage



Garage



Küche



Küche



Küche



Wohn- und Esszimmer



Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Eingangsbereich



Treppenaufgang



Flur



Zimmer



Zimmer



Badezimmer



Badezimmer

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

pascal.naumann@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>