



Objektnummer 2024-161

Sulzbach/Saar - *NEUER PREIS*** Gepflegte, bezugsfreie, sonnige Haushälfte mit idyllischer Gartenlage**

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

229.000,00 €
3,57 inkl. MwSt.

Wohnfläche	115,0 m²
Nutzfläche	45,0 m²
Grundstücksfläche	365,0 m²
Anzahl Zimmer	5,5
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1931
Zustand	Modernisiert
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Stein, Parkett, Dielen
Kamin	
Befeuerung	Öl
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	08.08.2034
Mit Warmwasser	1
Energiebedarf	165.80
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr	1959
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Diese attraktive Doppelhaushälfte befindet sich in einer optimalen Lage in Sulzbach/Saar, Deutschland, und vereint die Vorteile einer zentralen Stadtanbindung mit einer angenehmen Wohnumgebung. Die Nähe zum Stadtzentrum, das nur 1,4 km entfernt liegt, ermöglicht schnellen Zugang zu allen städtischen Annehmlichkeiten. Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten bequem in nur 0,65 km Entfernung zu erreichen.

Besonders günstig ist die Anbindung an das Verkehrsnetz: Die Autobahn ist lediglich 0,45 km entfernt, was sowohl Berufspendlern als auch Reisenden ideale Voraussetzungen bietet. Öffentliche Verkehrsmittel stehen in einer Entfernung von 1,29 km zur Verfügung, wodurch eine flexible Mobilität gewährleistet ist.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen in direkter Nähe. Eine Grundschule befindet sich nur 0,48 km entfernt, während das nächstgelegene Gymnasium in 0,58 km erreichbar ist. Auch die Kleinsten finden im Umkreis von 1,58 km einen Kindergarten.

Diese Vorzüge machen die Lage der Immobilie ideal für Familien sowie für Menschen, die eine ausgezeichnete Anbindung und Erreichbarkeit schätzen.

Objektbeschreibung

Im charmanten Sulzbach/Saar präsentieren wir Ihnen eine beeindruckende Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1931, die modernisiert und sofort bezugsbereit ist. Diese exquisite Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 115 m², verteilt auf zwei Etagen, und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 365 m².

Mit insgesamt 5,5 Zimmern, darunter drei großzügige Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer, bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie. Der Wohnbereich wird durch einen einladenden Kamin ergänzt, der an kühlen Abenden für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Die Böden aus Dielen, Fliesen und Parkett verleihen den Räumen einen eleganten Charakter. Eine Einbauküche erfüllt alle kulinarischen Ansprüche und wird zum Zentrum Ihres Familienlebens.

Genießen Sie sonnige Tage auf der Terrasse und entdecken Sie die Möglichkeiten, die der Balkon bietet. Ein Keller bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das umfangreiche Angebot dieser Immobilie ab.

Diese Doppelhaushälfte vereint stilvolles Wohnen mit einer hervorragenden Lage und ist ab sofort für Sie verfügbar. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses beeindruckende Zuhause in Sulzbach/Saar zu erwerben.

Ausstattung

- **Modernes Badezimmer mit Dusche, Unterschrank, Waschbecken und Doppelwaschtisch aus dem Jahr 2016**
- **Spiegelschrank und Hängeschrank im Bad für zusätzlichen Stauraum**
- **Elektrische Rollläden**
- **Seitenmarquise Balkon/ Loggia EG**
- **erneuerte Haustüre**
- **erneuerte Fenster**
- **Einbauküche ist im Kaufpreis ohne Wertansatz enthalten.**
- **Edle Bodenbeläge: Dielen, Fliesen und Parkett**
- **Kabel Sat TV-Anschluss vorhanden**
- **Gemütlicher Kamin für warme Abende der**
- **Einladende Terrasse und 2 Balkone für entspannte Stunden im Freien**
- **Der Balkon im EG ist als Loggia umgebaut worden, sodass dieser auch im Frühjahr sowie im Herbst ein absoluter Gewinn für die Immobilie darstellt.**
- **Carport aus Metall aus dem Jahr 2001 ein weiterer Vorteil der geschaffen wurde**
- **Voll unterkellert für zusätzlichen Stauraum**
- **Effiziente Zentralheizung mit Öl, Befeuerung und neuen Tanks, Kessel aus dem Baujahr Februar 2024**
- **Erneuerung der gesamten Heizungsanlage aus 2015**
- **Dacherneuerung inklusive Aufsparrendämmung sowie Erneuerung der Dachliegefenster der Marke Velux ist im Jahr 2013 erfolgt.**
- **Seien Sie gespannt: Weitere Highlights, die diese Immobilie hergibt, erfahren Sie in unserem Besichtigungstermin!**

Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Melden Sie sich gerne!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Fuhrmann Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.





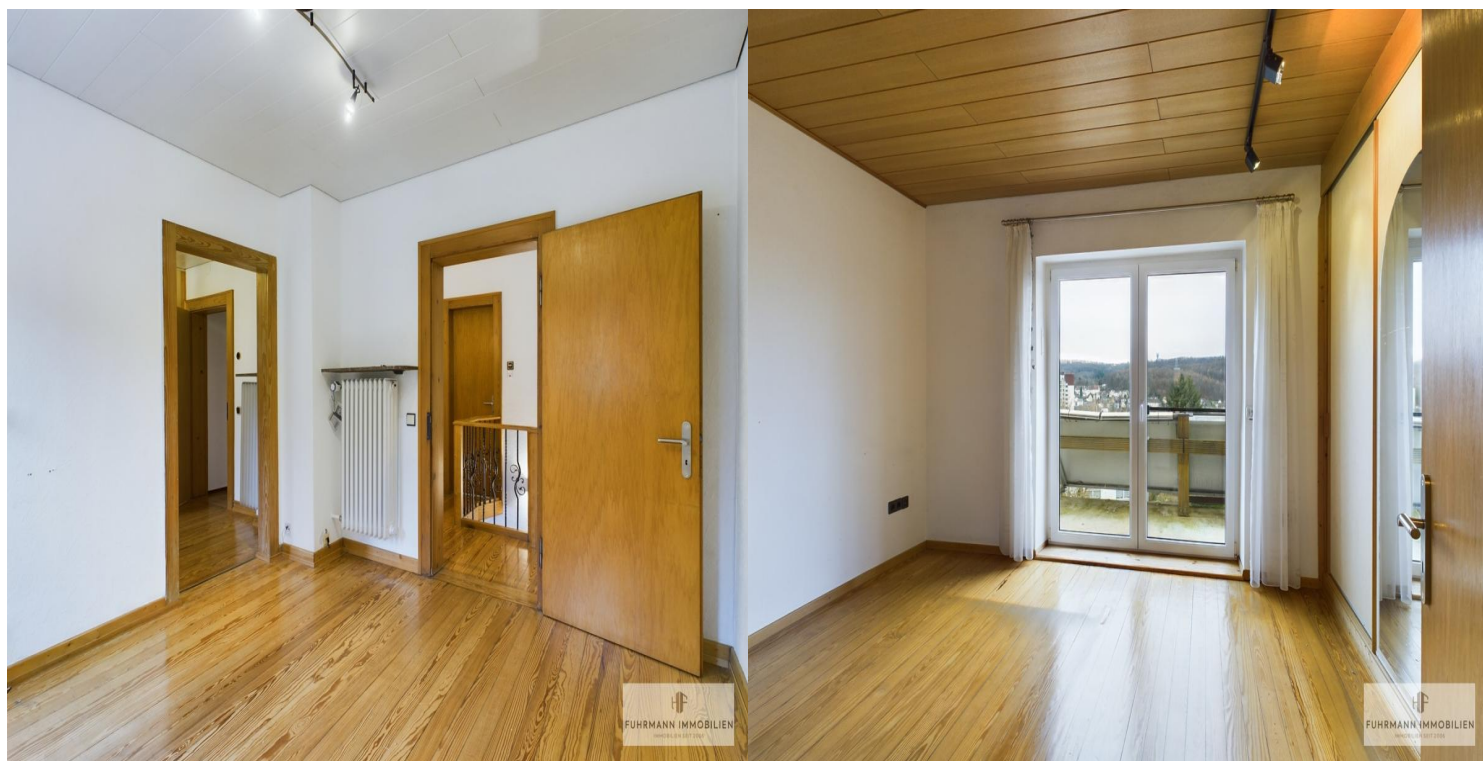
















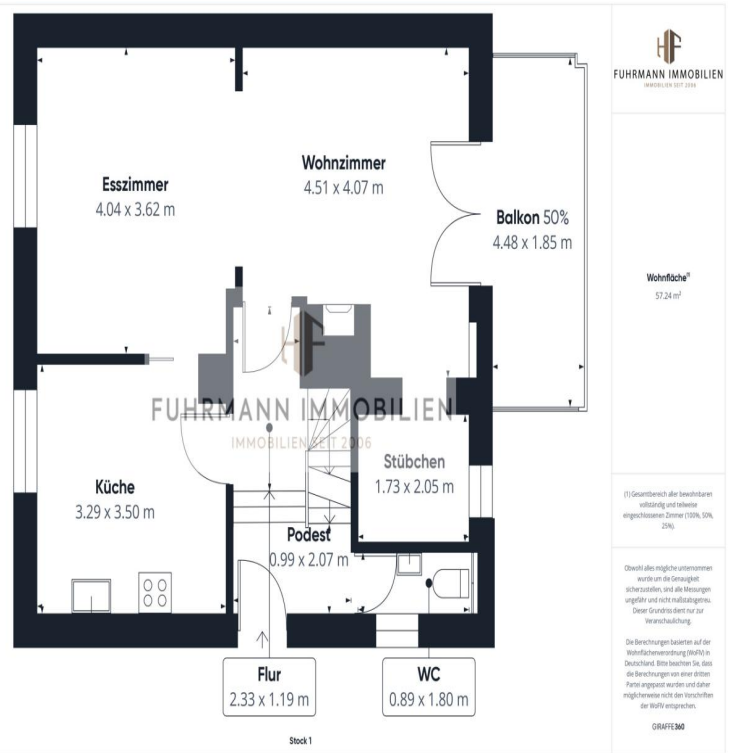
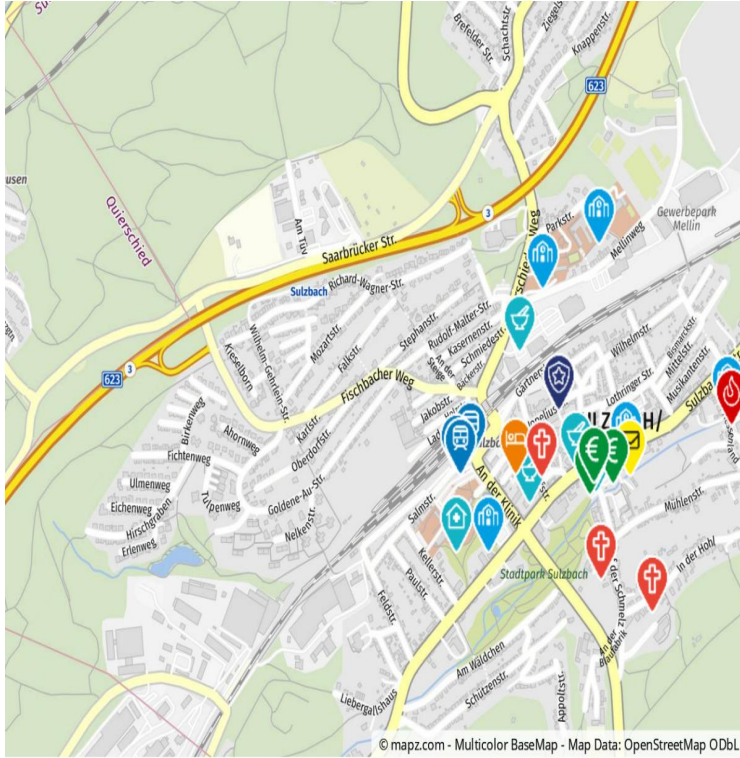


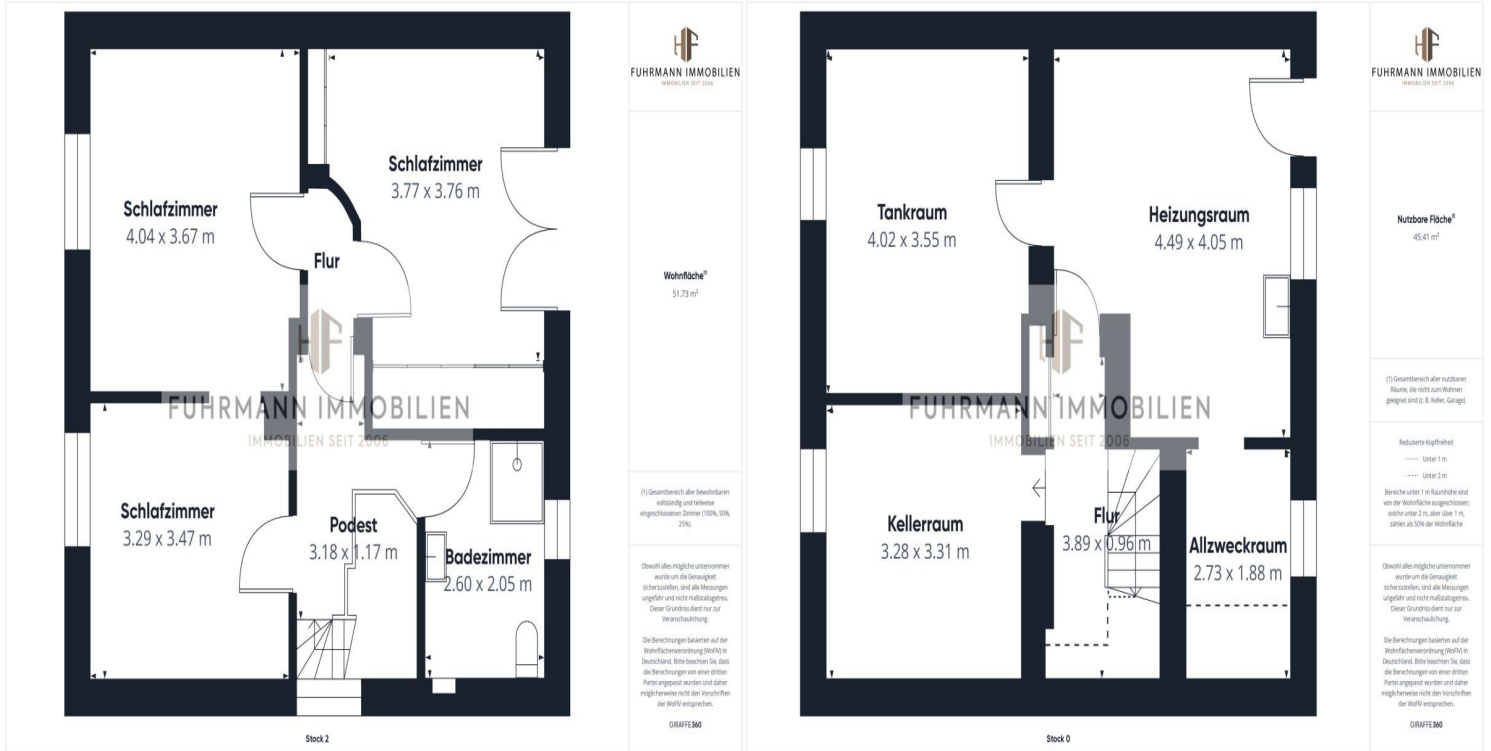












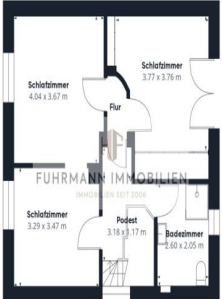




Stock 0



Stock 1



Stock 2

FUHRMANN IMMOBILIEN
IMMOBILIEN SEIT 1934

Wohnfläche⁽¹⁾
108,97 m²

Nutzbare Fläche⁽²⁾
45,41 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohrbaren vollständig und teilweise eingeschlossener Räume (100%, 50%, 25%)

(2) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage)

Reduzierte Kopfhöhe
 ----- Unter 1 m
 Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Bauhöhe sind von der ständige eingeschlossen, solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alle möglichen Vorarbeiten wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WohnFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angefertigt wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WFlV entsprechen.

GRAFFE360

