

# Exposé

## Einfamilienhaus in Friedrichsthal

### Freistehendes Einfamilienhaus mit ELW in Friedrichsthal



Objekt-Nr. OM-409293

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **260.000 €**

66299 Friedrichsthal  
Saarland  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1903                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 500,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 2                 |
| Zimmer            | 7,00                  | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 175,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 202,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 1                 |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1903 in massiver Bauweise errichtet und nach dem Kauf 1997 komplett saniert und modernisiert.

Es bietet insgesamt 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Ebenen + 27 m<sup>2</sup> Fläche im Keller.

Als besonderes Highlight bietet die Immobilie das 36 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit dem dahinterliegenden überdachten Balkon.

Sowohl die Haupteinheit als auch die Einliegerwohnung haben einen separaten Eingang.

Der ca. 500 m<sup>2</sup> große Garten ist gepflegt und lädt zum Verweilen ein.

Die Einbauküche in Holzoptik ist im Preis enthalten.

Der Kaminofen (Fa. Hark) im Wohnzimmer ist von 2020 und kann gegen Aufpreis übernommen werden. Der Ofen ist nach der neuesten Vorschrift mit entsprechendem Filter versehen.

Aufgeteilt ist das Haus jeweils in:

Erdgeschoss, ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

-Flur / Eingangsbereich

-Tageslichtbad mit Badewanne

-Küche

-Wohnzimmer, ca. 36 m<sup>2</sup> und dahinterliegender Balkon

-Esszimmer

Dachgeschoss, ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche

-Flur

-Tageslichtbad mit Dusche + Eckbadewanne

-Schlafzimmer

-2 Kinderzimmer

Einliegerwohnung, ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche (2021 für 20.000 € komplett renoviert)

-2 Zimmer

-Tageslichtbad mit Badewanne

-Waschmaschinenschluss

## Ausstattung

Erdgeschoss ca. 70 m<sup>2</sup>:

Flur, Küche, Bad, Esszimmer und Wohnzimmer

Obergeschoss ca. 65 m<sup>2</sup>:

Schlafzimmer, Flur, Bad und 2 Zimmer

Einliegerwohnung ca. 40 m<sup>2</sup>:

Flur, Bad, Küche/Wohnzimmer, Schlafzimmer

Keller ca. 27 m<sup>2</sup>:

2 Räume

Das komplette Haus wurde 1997 kernsaniert:

- Strom (alle Leitungen)
- alle Wasserleitungen
- Abwasser (alle Rohre)
- alle Stromleitungen (Strom in Einliegerwohnung neu 2021)
- alle Heizungsrohre
- alle Heizkörper

Die Heizung (Gas-Brennwertheizung von Vaillant) wurde 2017 eingebaut.

Das Dachgebälk wurde 1980 neu gelattet und eine Folie wurde eingezogen.

Über die Jahre hinweg wurden immer wieder Renovierungsarbeiten durchgeführt.

- Esszimmer/Küche und Flur neuer Estrich und neu gefliest 2010
- teilweise neue Türen im Haus gesetzt 2018
- Obergeschoß gedämmt mit Glaswolle und Folie 2008
- Einliegerwohnung komplett renoviert 2021/2022

Fenster:

- Wohnzimmer Balkontür 2015 (2-fach verglast und elektrischer Rollladen)
- Wohnzimmer 2 Fenster (Wetterseite) 2018 (3-fach verglast und jew. elektrische Rollläden)
- Esszimmer 2 Fenster (Wetterseite) 2018 (3-fach verglast und jew. elektrische Rollläden)
- Einliegerwohnung 2 Fenster 2021 (3-fach verglast und jew. Rollläden)
- alle anderen Fenster im Haus 1997

Garten:

- Terrasse erneuert 2014
- teilweise neuer Zaun gesetzt 2015
- Carport in Garten gebaut 2015
- Balkon überdacht 2014

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

### **Sonstiges**

PREIS IST VERHANDELBAR!

Keine Makleranfragen!!!

### **Lage**

Die Anbindung ist in alle Richtungen top!

Es sind 2 Autobahnen (A623 und A8) innerhalb von 5 Min. mit dem Auto zu erreichen.

Das Zentrum von Friedrichsthal können Sie innerhalb von 6 Min. fußläufig erreichen.

Die Universität des Saarlandes ist mit dem Auto innerhalb von 15 Min. zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 218,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | G                             |

## Exposé - Galerie



Hausansicht Nord- /Westseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht Südseite

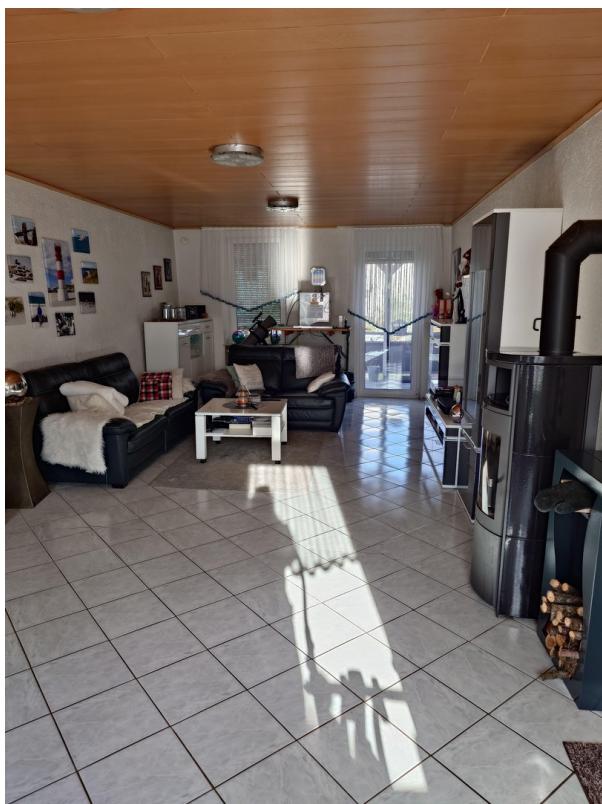


Hausansicht Ostseite

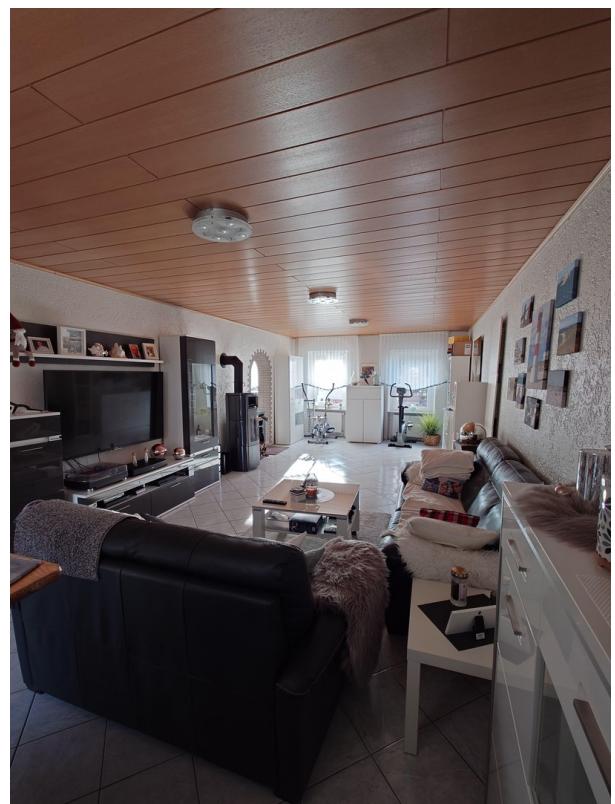
# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon in Garten

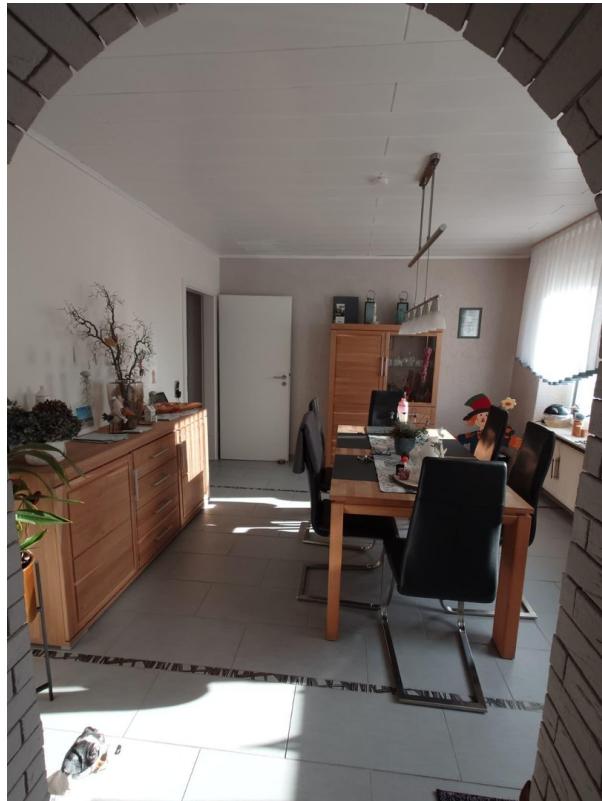


Wohnzimmer 1. Etage



Wohnzimmer 1. Etage

# Exposé - Galerie



Esszimmer 1. Etage



Esszimmer 1. Etage

# Exposé - Galerie



Küche 1. Etage



Küche 1. Etage

# Exposé - Galerie



Küche 1. Etage



Bad 1. Etage



Bad Dachgeschoss

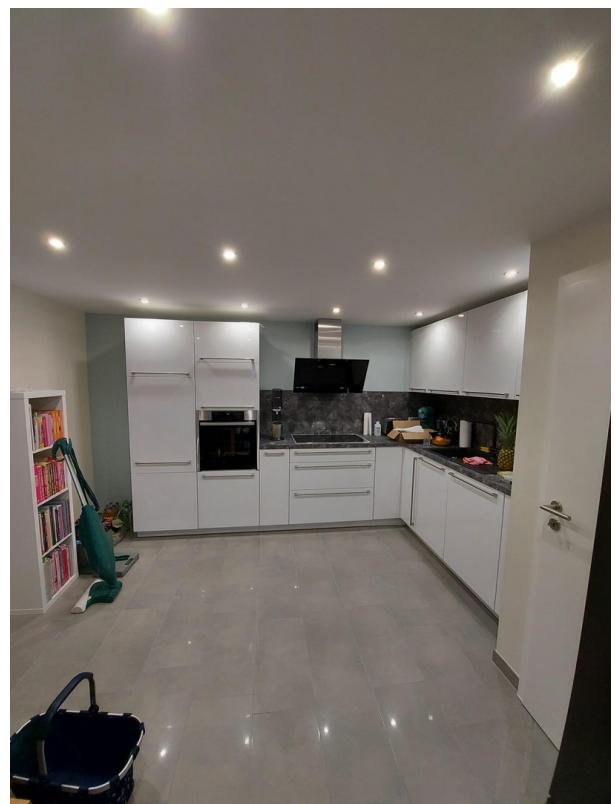
# Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



Flur Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Bad Einliegerwohnung