

Exposé

Einfamilienhaus in Friedrichsthal

Freistehendes Einfamilienhaus mit ELW in Friedrichsthal



Objekt-Nr. OM-409293

Einfamilienhaus

Verkauf: **260.000 €**

66299 Friedrichsthal
Saarland
Deutschland

Baujahr	1903
Grundstücksfläche	500,00 m²
Etagen	3
Zimmer	7,00
Wohnfläche	175,00 m²
Nutzfläche	202,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Garagen	1
Stellplätze	1
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 m² Wohnfläche auf 3 Ebenen + 27 m² Fläche im Keller.

Als besonderes Highlight bietet die Immobilie das 36 m² große Wohnzimmer mit dem dahinterliegenden überdachten Balkon.

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

Der ca. 500 m² 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 m² Wohnfläche

- Flur / Eingangsbereich
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Küche
- Wohnzimmer, ca. 36 m² und dahinerliegender Balkon
- Esszimmer

Dachgeschoss, ca. 65 m² Wohnfläche

- Flur
- Tageslichtbad mit Dusche + Eckbadewanne
- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer

Einliegerwohnung, ca. 40 m² Wohnfläche (2021 für 20.000 € komplett renoviert)

- 2 Zimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss

Ausstattung

Erdgeschoss ca. 70 m²:

Flur, Küche, Bad, Esszimmer und Wohnzimmer

Obergeschoss ca. 65 m²:

Schlafzimmer, Flur, Bad und 2 Zimmer

Einliegerwohnung ca. 40 m²:

Flur, Bad, Küche/Wohnzimmer, Schlafzimmer

Keller ca. 27 m²:

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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Hausansicht Nord-/Westseite

Exposé - Galerie



Hausansicht Südseite

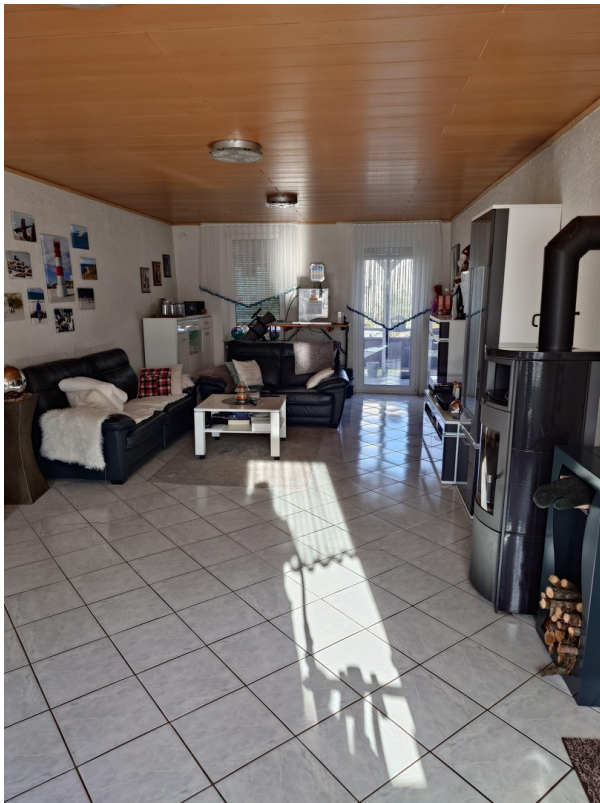


Hausansicht Ostseite

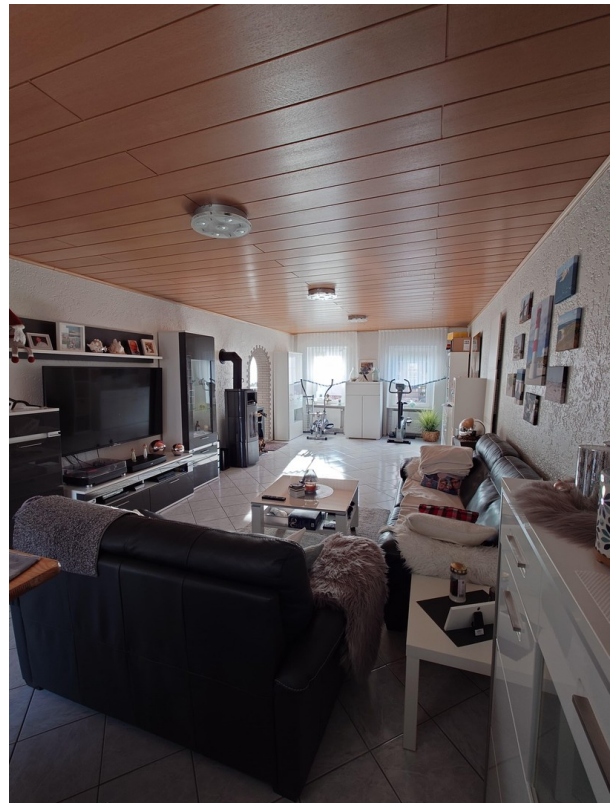
Exposé - Galerie



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