

# Exposé

## Einfamilienhaus in Sulzbach

### Top Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage von Sulzbach



Objekt-Nr. OM-447395

### Einfamilienhaus

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Etienne Zander

66280 Sulzbach  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	853,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Haus begeistert mit einer durchdachten und großzügigen Raumaufteilung und einem Wohnkonzept, das Offenheit und Geborgenheit auf besondere Weise verbindet. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück der Immobilie und schafft in Kombination mit der Empore ein beeindruckendes Raumgefühl mit ganz eigenem Charakter. Von hier aus betreten Sie die großzügige

Terrasse mit herrlichem Blick ins Grüne – ein Ort, an dem Sie zur Ruhe kommen, den Alltag hinter sich lassen und entspannte Stunden im Freien genießen können. Ein zusätzlicher Ofen unterstreicht die behagliche Atmosphäre. Der Essbereich und die Vollholz Küche fügen sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und schaffen eine ideale Umgebung für gemeinsames Kochen und Zusammensein. Durch die durchdachten Splitebenen grenzen sich vier Schlafzimmern ideal von der Wohntage ab. Mit zwei vollwertigen Bädern und einem Gäste-WC bietet das Haus viel Platz für Familien, individuelle Rückzugsorte oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

In zwei Minuten betreten Sie den Wald, der Sie einlädt beim Spazieren zu entspannen oder ihren Kindern jenen Erlebnisort bietet, welchen wir in der heutigen Zeit häufig vermissen.

Das Haus wurde in solider Bauweise errichtet und über die Jahre hinweg kontinuierlich gepflegt und instandgehalten. Die kürzlich erneuerte Heizungsanlage in Kombination mit der Solarthermie

sorgt für zeitgemäßen Komfort. Eine nachträglich eingebrachte Einblasdämmung im Dach, die im Energieausweis bislang noch nicht berücksichtigt ist, trägt zusätzlich zur Energieeffizienz bei.

Besonders attraktiv ist zudem die Möglichkeit, mit überschaubarem Aufwand eine separate Einliegerwohnung zu schaffen – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zusätzliche

Nutzungsmöglichkeiten.

Böden:

- Teppich (Wohnbereich)
- Granit
- Parkett
- Fliesen

Ausstattung & Highlights:

- Ruhige Sackgassenlage
- Direkter Zugang zur Natur und Waldnähe
- ca. 210 qm Wohnfläche
- Großzügige Terrasse
- Großzügiger Carport + zusätzlicher Stellplatz
- Offener Wohnbereich mit Empore
- 4-5 Schlafzimmer
- Familienfreundlicher Grundriss
- 2 Bäder (1Duschbad/ 1Wannenbad)
- Gäste WC
- Neue Brennwerttherme 2024

- Fenster 2025
- Solarthermie
- Einblasdämmung im Dach

## Ausstattung

Grundrisse:

Beachten Sie:

- Küche wurde zur Sitzgruppe hin geöffnet
- Garage umgebaut zu Schlafzimmer
- Poolraum umgebaut zu zwei Schlafzimmern

\*Bitte beachten Sie, dass einige Immobilienfotos zur besseren Veranschaulichung des Wohnpotenzials mittels KI-Unterstützung visualisiert wurden und beispielhafte Gestaltungsmöglichkeiten zeigen.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Wir bitten Sie, uns Ihre Adresse, Ihre Telefonnummer und emailadresse bei Ihrer Anfrage mitzuteilen, damit wir uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen können. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass

wir weitere Angaben zu dem Verkaufsobjekt nur weiterleiten können, sofern uns Ihre kompletten Kontaktdaten vorliegen. Für weitere Informationen bzw. zwecks Terminierung von Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

\*Das Haus steht alternativ auch zur Vermietung zur Verfügung. Sollten Sie hieran Interesse haben, können Sie uns gerne kontaktieren.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch verkehrsgünstiger Lage, in einem gehobenen Villenviertel von Sulzbach. Die Sackgassenlage sorgt für ein besonders ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr.

Direkt vor der Haustür beginnt ein großes Waldgebiet, das ideale Voraussetzungen für Naherholung, Spaziergänge und Freizeitaktivitäten in der Natur bietet. In wenigen Minuten erreichen

Sie die A623 und in ca. 15 Minuten Saarbrückenstadt.

Energie & Heizung & Energieausweis:

Energieträger Gas (neue Brennwerttherme 2024)

Neue Fenster im EG (2025)

Solarthermie

Energieausweis ist im Zulauf

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



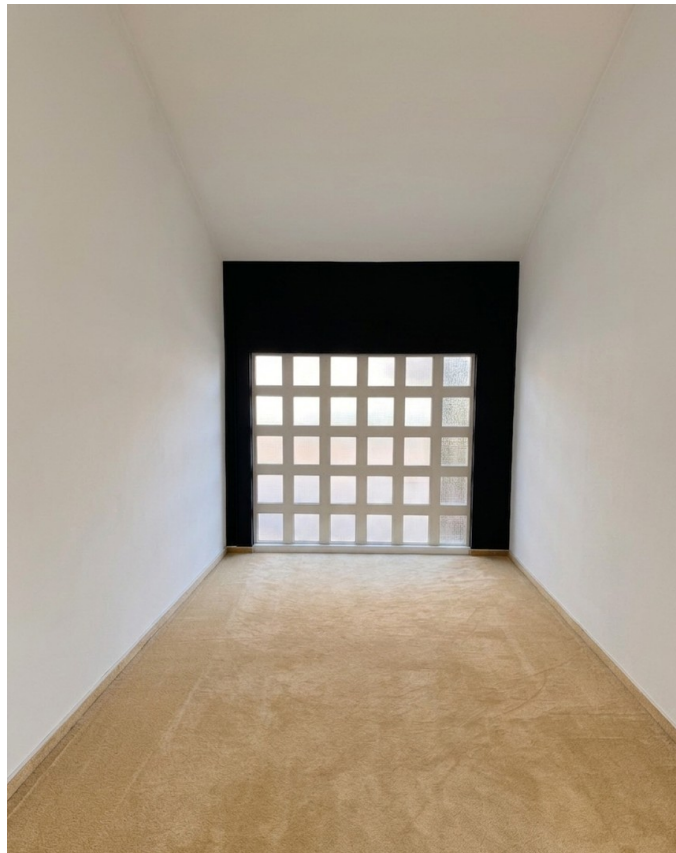
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

