

Exposé

Einfamilienhaus in Oberthal

Umfassend modernisiertes Einfamilienhaus mit Zweifamilienhaus-Potenzial



Objekt-Nr. **OM-467381**

Einfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Johann

66649 Oberthal
Saarland
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.382,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	196,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	98,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde in den Jahren 2023 bis 2025 umfangreich modernisiert und verbindet den Charme eines soliden Bestandsgebäudes mit zeitgemäßem Wohnkomfort, moderner Technik und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuell wird das Haus als großzügiges Einfamilienhaus genutzt. Im Zuge der Modernisierung wurde jedoch bereits eine spätere Nutzung als Zweifamilien- oder Mehrgenerationenhaus mitgedacht. Die Elektroinstallation ist entsprechend vorbereitet; mit überschaubaren Anpassungen im Bereich Wasser-/Abwasseranschlüsse sowie der räumlichen Trennung der Wohneinheiten kann eine entsprechende Nutzung realisiert werden.

Im Jahr 2023 wurden beide Bäder vollständig erneuert, inklusive Wasser- und Abwasserleitungen. Das Bad im Obergeschoss verfügt über eine bodengleiche Dusche, das Bad im Erdgeschoss über eine Badewanne. Gleichzeitig wurde die komplette Elektrik erneuert – inklusive Leitungen, Zählerschrank, Unterverteilungen, Netzwerk- und SAT-Verkabelung sowie einer fest verdrahteten Videotürsprechanlage mit Monitoren (inkl. W-LAN und Smartphone App) auf beiden Etagen.

Auch die Innenräume wurden umfassend aufgewertet: Wände und Decken im Erd- und Obergeschoss wurden neu verputzt, Parkettböden aufgearbeitet und versiegelt sowie moderne Fliesen- und Vinylböden verlegt. Durch die Öffnung von Küche und Esszimmer entstand ein großzügiger, heller Wohnbereich. Im Obergeschoss wurde zudem ein Elternbereich mit angrenzender Ankleide geschaffen.

Ein besonderes Highlight ist die aufwendig restaurierte Sipo-Mahagoni-Treppe mit maßgefertigten Edelstahlhandläufen. Mehrere Rollläden wurden bereits elektrifiziert; die übrigen sind hierfür vorbereitet (Verkabelung vorhanden).

In den Jahren 2024 und 2025 folgten weitere Investitionen, darunter die Anhebung der Einfahrt, der Einbau eines Wasserfiltersystems, die Erneuerung des Warmwasserspeichers sowie die professionelle Reinigung und Neubeschichtung der Fassade mit Silikonharzfarbe. Zudem wurden sämtliche Holzelemente am Giebel neu lasiert und der Haussockel teilweise erneuert.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen zwei fest installierte Klimaanlageanlagen im Wohn- und Schlafbereich, die sowohl kühlen als auch heizen können. Der vorhandene Kachelofen wurde 2025 durch den Schornsteinfeger abgenommen und darf weiterhin betrieben werden.

Auch das Grundstück wurde deutlich aufgewertet. Es verfügt über ein elektrisch betriebenes Einfahrtstor, neue Zaunanlagen, eine Videoüberwachung sowie eine Alarmanlage mit Tür-, Fenster- und Bewegungsmeldern. Ergänzt wird das Sicherheitskonzept durch Funkrauch-, CO- und Wasserleckagewarner.

Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2023 verbleibt auf Wunsch im Haus. Sie verfügt über eine Granitarbeitsplatte sowie moderne Markengeräte von Siemens und AEG. Im Außenbereich befinden sich eine massiv gemauerte Gartenhütte mit Kamin-/Grillplatz sowie ein großzügiger Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Glasfaseranbindung sowie Vodafone Kabelanschluss mit 1000Mbit ist bereits vorbereitet. Darüber hinaus befindet sich derzeit ein Bauantrag für die Errichtung einer großzügigen Garage mit Lagerfläche, Gäste-WC und Dachterrasse im Genehmigungsverfahren.

Ob als hochwertiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder perspektivisch als Zweifamilienhaus – diese Immobilie bietet moderne Technik, umfangreiche Modernisierungen und langfristige Flexibilität.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und familienfreundlichen Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar (ca. 1,5 km).

Die Umgebung bietet eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen und einer komfortablen Anbindung an die umliegenden Städte und Arbeitszentren. Öffentliche Verkehrsmittel sowie die überregionalen Verkehrswege sind schnell erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die Lage eignet sich sowohl für Familien als auch für Berufspendler, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur schätzen.

Die genaue Anschrift erhalten Interessenten selbstverständlich im Rahmen einer Kontaktaufnahme.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	239,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



offene Küche

Exposé - Galerie



Kachelofen im Wohn-/Essbereich

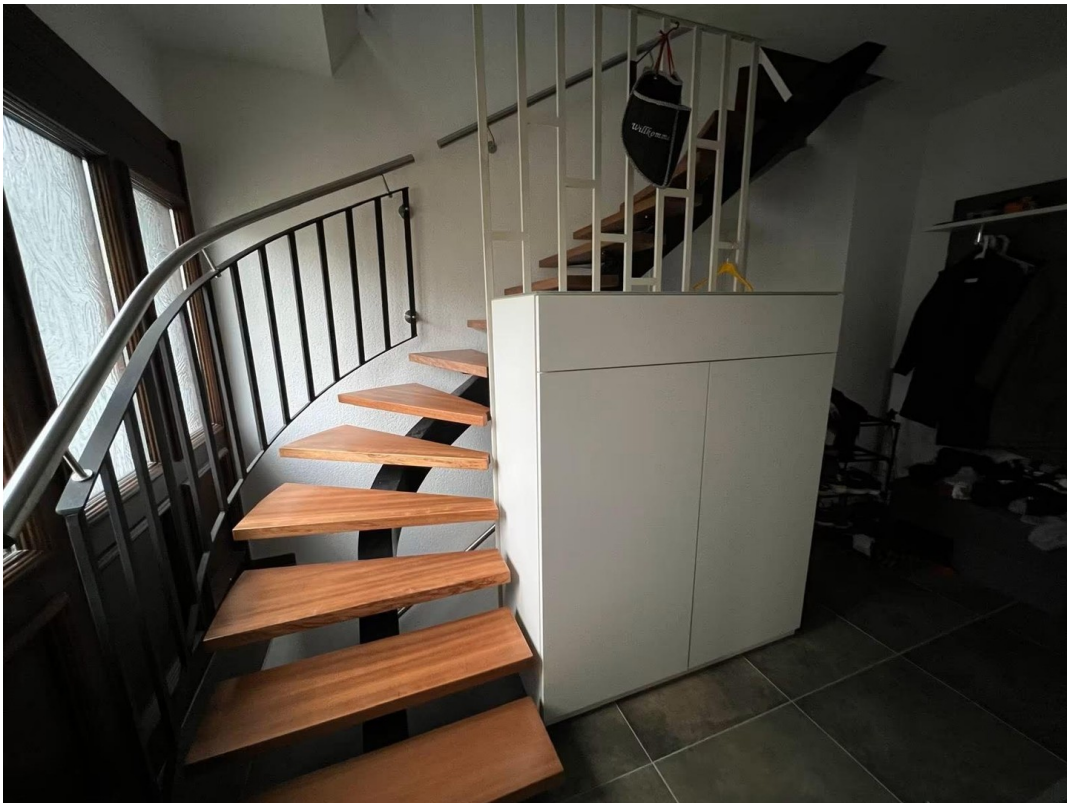


Modernisierte Außenansicht mit

Exposé - Galerie



Großzügiger Garten



Restaurierte Mahagoni-Treppe

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer mit Klimaanlage



angrenzendes Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Modernes Duschbad



Modernes Badezimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Helles Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Rückansicht mit Balkonen



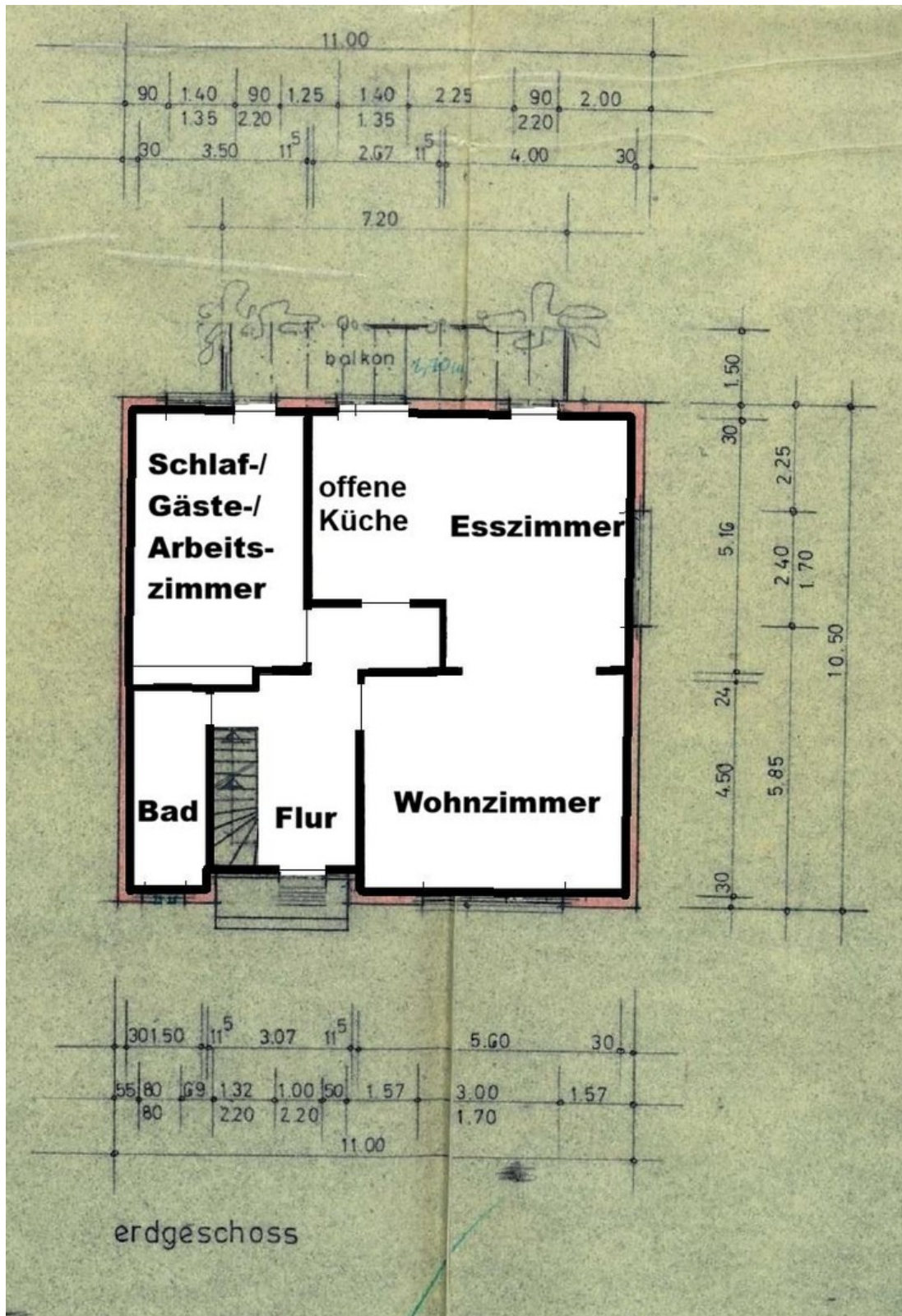
Seitenansicht

Exposé - Galerie



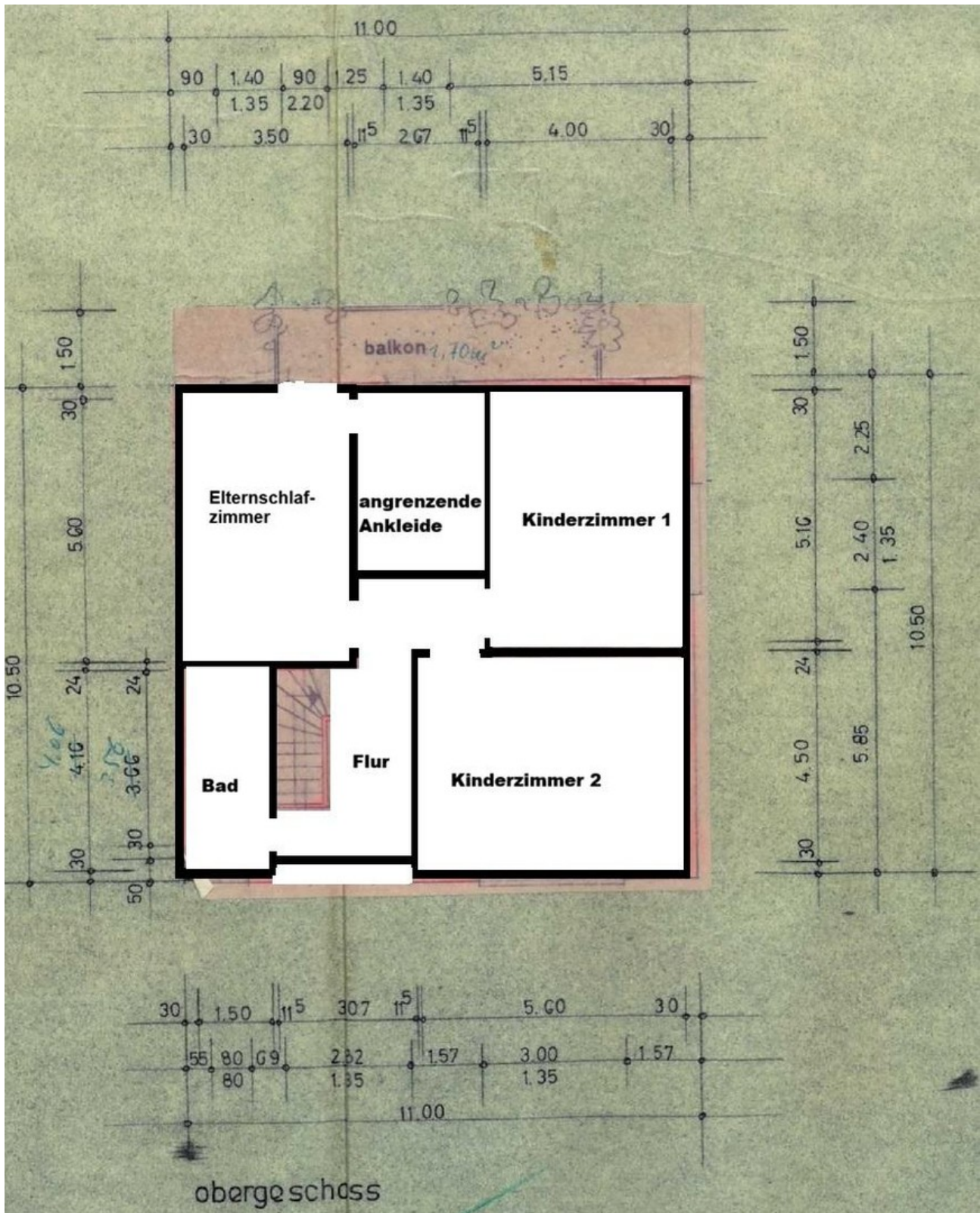
Außenansicht bei Nacht

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

