Friedrichsthal

Wo Raum auf Freiheit trifft! Ein Zuhause mit Gartenparadies

Objektnummer: 26089028



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149.5 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 2100 m²

Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

Auf einen Blick

Objektnummer	26089028
Wohnfläche	ca. 149.5 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	285.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	07.04.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	296.39 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

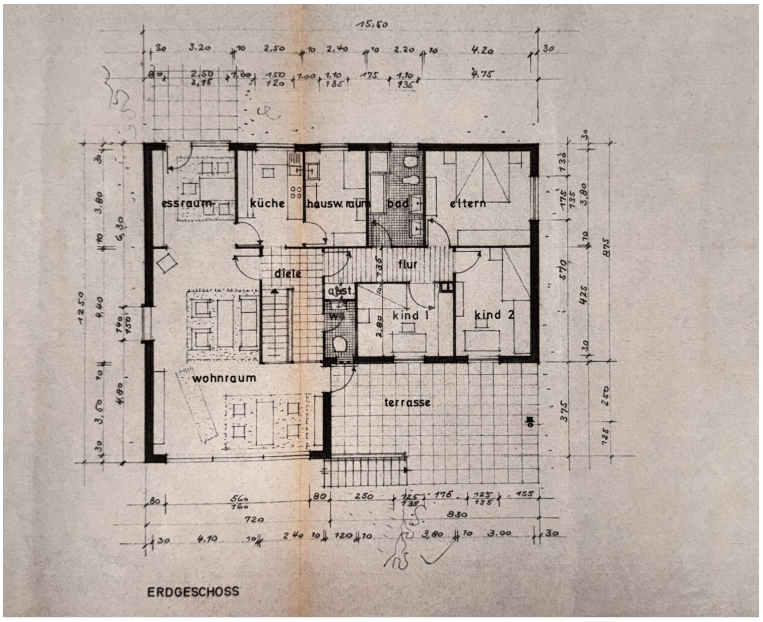
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

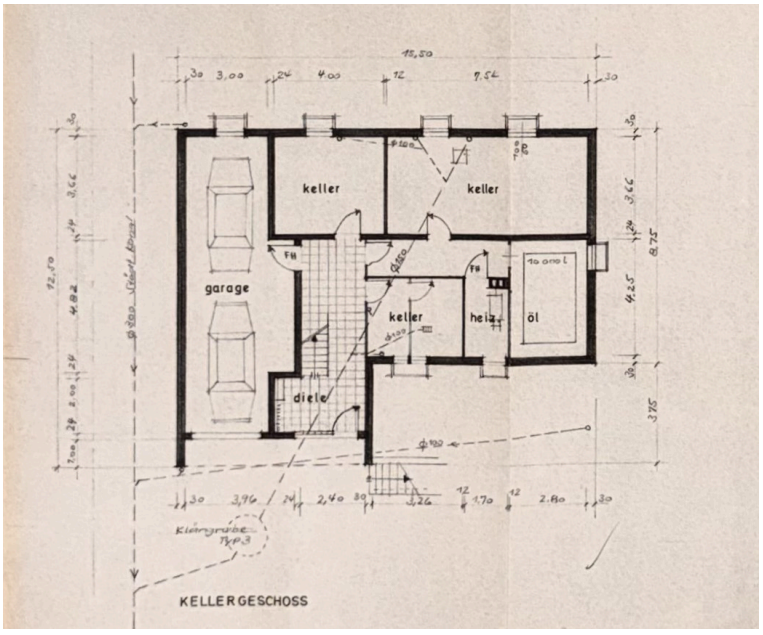
T.: 0681 - 92 79 814 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus ist weit mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Zuhause mit Charakter, Geschichte und Entwicklungspotenzial. In ruhiger Wohnlage von Friedrichsthal gelegen, vereint die Immobilie großzügiges Wohnen mit einem außergewöhnlich weitläufigen Grundstück und eröffnet damit vielfältige Perspektiven für die Zukunft.

Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Friedrichsthal vereint solide Bauqualität, großzügige Raumverhältnisse und ein außergewöhnlich großes Grundstück zu einer seltenen Gelegenheit. Das im Jahr 1971 errichtete Anwesen wurde über die Jahre hinweg gepflegt und bietet eine Wohnfläche von ca. 149,5 m². Die Immobilie überzeugt durch eine klare Grundrissstruktur, viel Tageslicht sowie eine angenehme Wohnatmosphäre mit direktem Bezug zum Garten. Besonders hervorzuheben ist das ca. 2.100 m² große Grundstück, das ein hohes Maß an Privatsphäre bietet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – von der klassischen Gartennutzung über Freizeitflächen bis hin zu individuellen Erweiterungsideen.

Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse bildet das Zentrum des Hauses und ermöglicht einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf und dem Wunsch nach Ruhe und Natur.

Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

Ausstattung und Details

- Baujahr 1971, solide Bauweise mit immer wiederkehrenden Instandhaltungen
- Elektro-Nachtspeicherheizung
- Großzügige Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Weitläufiges Grundstück mit ca. 2.100 m²
- Garage im Haus integriert für 2 PKWs
- Klassische, gepflegte Innenausstattung mit Entwicklungspotenzial
- Großzügige Fensterflächen für gute Belichtung
- Unterkellert
- Saunabereich
- Professionell erstelltes und genehmigtes Taubenhaus, welches sich als großes Gartenhaus umwandeln lässt.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch gleichzeitig Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung und individuelle Gestaltung.

Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in Friedrichsthal, unweit von der Landeshauptstadt in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend. Die Lage zeichnet sich durch ihre angenehme Wohnqualität sowie die gute Anbindung an die umliegenden Städte aus.

Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar
Kindergärten und Schulen in Friedrichsthal und Umgebung
Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen vor Ort
Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten durch die umliegenden Grünflächen und Wälder

Verkehrsanbindung:

Gute Anbindung an die Landeshauptstadt Saarbrücken (ca. 15–20 Minuten Fahrzeit)
Schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A623 und A8
Öffentlicher Nahverkehr (Bus und Bahn) mit Verbindungen in Richtung Saarbrücken und Neunkirchen
Bahnhof Friedrichsthal mit Anschluss an das regionale Bahnnetz

Die Kombination aus ruhigem Wohnen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv für Pendler und Familien.

Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

Sonstige Angaben

Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung.

VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Objektnummer: 26089028 - 66299 Friedrichsthal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patrick Forgeng

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken
Tel.: +49 681 - 92 79 814 0
E-Mail: saarbruecken@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com