

Auf der Teufelsinsel 28 - 66386 St. Ingbert - Telefon (06894) 8950438 - Telefax (06894) 8950439
info@sachs-immo.de - www.sachs-immo.de



DIESES HAUS KÖNNTE IHRES SEIN

Angebot: 474.000 Euro

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in
66539 NK - Ludwigsthal, In der Dell 17**

OBJEKTDATEN

Anzahl Zimmer: 5
Schlafzimmer: 3
Anzahl Badezimmer: 2
Anzahl Gäste WC: 1
Garten mit Terrasse: Ja
Doppelgarage: Ja

Keller: Ja
Wohnfläche EG: ca. 112,30 m²
Wohnfläche ELW: ca. 91,07 m²
Grundstücksgröße: 651 m²
Haustyp: EFH mit ELW
Bezugsfrei: nach Absprache



KOSTEN

Kaufpreis: 474.000,- €

Kaufnebenkosten:

- 1,5 % zuzüglich 19 % MwSt. Maklerprovision
- 2 % Notarkosten
- 6,5 % Grunderwerbsteuer

BAUSUBSTANZ & ENERGIE

Objektzustand: Neuwertig
Baujahr: 2004
Heizungsart: Gasheizung (Fußbodenheizung)

Energieausweis ist in Vorbereitung!

**360 GRAD VIDEO
VORHANDEN**



ZIMMERAUFTEILUNG

Erdgeschoss: 1 Wohnzimmer mit offene Küche, 1 Badezimmer, 1 Gäste WC, 1 Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, 1 Kinderzimmer/Büro, 1 Abstellraum
Kellergeschoss (ELW): 1 Wohnzimmer mit offener Küche, 1 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, 1 Waschraum, 2 Abstellräume, 1 Saunabereich

OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist der perfekte Ort für Familien oder Paare, die sich nach einem komfortablen und gepflegten Zuhause in ruhiger Lage sehnen. Das Haus wurde 2004 in Massivbauweise erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Ausstattung ist hochwertig und modern, die Räume sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz zum Wohlfühlen.

Herzstück des Hauses ist das große Wohnzimmer mit Kamin. Hier können Sie sich mit Familie und Freunden gemütlich zusammensetzen und die Zeit genießen. Der Kamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und verbreitet eine wohlige Wärme. Die Küche ist mit allen wichtigen Einbaugeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Backen. Von der Küche aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein Gäste-WC. Das Badezimmer wurde letztes Jahr komplett erneuert und ist daher in einem top Zustand.

Im Kellergeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Sie besteht aus einem großen Wohnzimmer mit offener Küche, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer, einem Waschraum, einem Saunabereich und zwei Abstellräumen.

Das Grundstück ist schön angelegt und bietet viel Platz zum Entspannen. Hier können Sie sich im Sommer in der Sonne sonnen oder im Winter einen Schneemann bauen. Zum Haus gehört außerdem eine Doppelgarage und ein KFZ Stellplatz.

Dieses Haus ist ein echtes Schmuckstück und bietet alles, was Sie sich für ein schönes Zuhause wünschen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

AUSSTATTUNG

- Kamin im Wohnzimmer
- Einbauküche
- Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten vom Wohnraum
- Neues Badezimmer im Erdgeschoss
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Schönes Grundstück mit viel Platz zum Entspannen
- Doppelgarage und KFZ Stellplatz
- Fußbodenheizung
- Doppelverglaste Fenster
- Sauna mit Entspannungsbereich

GRUNDRISSSE

Erdgeschoss



Kellergeschoss



Grundrisse - unverbindliche, nicht maßstabsgetreue Darstellung!

IMPRESSIONEN ERDGESCHOSS

Wohnzimmer



Essbereich mit Kamin



offene Küche



Schlafzimmer



Eingangsbereich



Badezimmer



IMPRESSIONEN KELLERGESSCHOSS

Wohnzimmer



offene Küche



Eingangsbereich



Schlafzimmer



Badezimmer



Saunabereich





UNTERLAGENÜBERSICHT

- Wohnflächenberechnung
- Grundrisse
- Wohngebäudeversicherung
- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Flurkarte

LAGE

Ludwigsthal ist ein Stadtteil von Neunkirchen. Er liegt südöstlich der Neunkircher Innenstadt zwischen Wellesweiler und Furpach. Der Ort ist mit der Bundesautobahn 8 (Anschlussstelle Neunkirchen-Ludwigsthal) und der Bundesautobahn 6 (Anschlussstelle Neunkirchen) gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Ort ist von Wald umgeben und bietet daher eine ruhige und naturnahe Wohnlage. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Neunkirchen beträgt etwa 5 Kilometer. Im Nachbarort Furpach befindet sich eine Grundschule und ein Kindergarten. Der Furpacher Weiher ist fußläufig zu erreichen.



HINWEIS

Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung.

MAKLERPROVISION

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 1,5 % zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 1,5 % zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis betragen und ist beim notariellen Vertragsabschluss verdient und fällig.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Sabine Sachs
Auf der Teufelsinsel 28
66386 St. Ingbert

Tel: (06894) 8950438
E-Mail: s.sachs@sachs-immo.de
Web: www.sachs-immo.de



Zufriedenheitsgarantie

Neben einer zeitnahen Vermietung und einem erfolgreichen Verkauf steht auch Ihre Zufriedenheit für uns an oberster Stelle. Wir vermitteln Ihre Immobilie anhand festgelegter und professionell ausgeführter Schritte.



Bester Service

Unseren Kunden bieten wir alle Dienstleistungen für die erfolgreiche Vermittlung Ihrer Immobilie aus einer Hand. Als Kunde profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung und von exzellenten Kenntnissen der Immobilienbranche.

TIPPGEBER

Diese Prämie sollten Sie sich nicht entgehen lassen.
Wenn Sie von einer Immobilie wissen, die verkauft werden soll:
Informieren Sie uns. Wir belohnen Ihren Tipp - wenn er zu einem Abschluss führt.

Voraussetzungen für Ihre Tippgeber-Prämie sind:

- Sachs Immobilien kennt das Objekt nicht
- Es liegt noch kein Maklervertrag vor
- Das Objekt wird nicht bereits beworben

Wenn Sie also jemanden aus ihrem Verwandten-, Freundes- oder Bekanntenkreis kennen, die Ihre Immobilie verkaufen möchten, dann sollten Sie umgehend handeln. Senden Sie uns dazu die Ihnen bekannten Fakten per Kontaktformular. Ganz besonders wichtig sind natürlich die Angaben zum Immobilienbesitzer, zur Immobilie und ihre eigenen Kontaktangaben. Sie helfen uns, wenn Sie uns möglichst umfassend informieren.