# EXPOSÉ

# Sofort verfügbar - Helles Einfamilienhaus mit Glasfaser, Gartenanlage und Garage, Dorf im Warndt









## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 66352 Großrosseln

Baujahr: 1973

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 120 m²

Grundstücksfläche (ca.): 992 m²

Balkon: ja

Garage: ja

Anzahl Stellplätze: 1

**Kaufpreis € 225.000,-**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Sold Immobilien**
Poststraße 43, 66386 St. Ingbert
www.sold.de

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Großrosseln
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-201



**Objekteckdaten:**

| | |
|---|---|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Adresse | 66352 Großrosseln |
| Baujahr | 1973 |
| Zimmerzahl | 5 |
| Wohnfläche (ca.) | 120 m² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 992 m² |
| Kaufpreis | 225.000,- € |
| Balkon | ja |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 1 |
| Garage | Anzahl 1 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Endenergiebedarf | 391,10 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2026-05-20 |
| Energieausweis gültig bis | 19.05.2036 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | H |
| Energieausweis Baujahr | 1973 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Gartennutzung | ja |
| Größe Balkon / Terrasse (ca.) | 24 m² |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenbelag | Fliesen, Parkett |
| Befeuerung | Öl |
| Ausstattung | STANDARD |
| Zustand | teil / vollrenovierungsbedürftig |
| bezugsfrei ab | nach Absprache |
| Provision für Käufer | 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt. |

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Großrosseln
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-201



## Objektbeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und wurde über die Jahre fortlaufend instand gehalten. Gleichzeitig entspricht die Ausstattung in Teilen nicht mehr den heutigen Wohn- und Modernisierungsstandards, sodass je nach Anspruch und Nutzung entsprechender Modernisierungsbedarf besteht. Dadurch bietet sich zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Immobilie individuell zu gestalten und an persönliche Vorstellungen anzupassen.

Erdgeschoss:

Bereits beim Betreten der Liegenschaft wird der besondere Charakter dieses Hauses deutlich. Die offene Split-Level-Architektur verleiht dem Eingangsbereich ein großzügiges Raumgefühl und sorgt gemeinsam mit der freitragenden Treppenanlage für ein außergewöhnliches Wohnambiente. Unterschiedliche Wohnebenen schaffen eine interessante Raumstruktur und unterstreichen die besondere Architektur des Hauses.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich der Immobilie. Hier befinden sich die Diele, die Küche mit direktem Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse sowie das helle Wohn- und Esszimmer mit schönem Blick in die gepflegte Gartenanlage. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die vorhandene Einbauküche fügt sich funktional in den Grundriss ein und bietet kurze Wege zum Ess- und Außenbereich.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Räume eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC. Durch die Split-Level-Bauweise entsteht auch im Obergeschoss ein offenes und harmonisches Raumgefühl.

Untergeschoss:

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Wohn- und Nutzflächen mit vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten. Hier stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel nutzen lassen. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC sowie ein großzügiger Nutzraum mit viel Platz für Freizeit und Hobby. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Waschküche, eine Werkstatt, einen Lagerraum sowie den Heizölraum.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen präsentieren sich gepflegt und unterstreichen den wohnlichen Gesamteindruck der Immobilie. Bereits der Zugangsbereich mit den angelegten Wegen und Grünflächen vermittelt ein einladendes Erscheinungsbild. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse mit direktem Zugang von der Küche. Sie bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und lässt sich nahezu wetterunabhängig nutzen. Der angrenzende Garten überzeugt durch seine Größe, die gepflegte Bepflanzung sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Gartenliebhaber oder Hobbygärtner. Ein Grillkamin sowie ein Gewächshaus ergänzen die Außenanlage sinnvoll und schaffen zusätzlichen Freizeitwert. Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage direkt am Haus.

## Ausstattung:

+ Gebäude:

o Baujahr: 1973
o Bauweise: Massivhaus
o Zimmer: 5
o Wohnfläche: ca. 120 m² (inkl. zu 25% angerechneter Terrassenfläche)
o Dach: Satteldach (1973)
o Außenfassade: verputzt und gestrichen
o Fenster: Holz und Aluminium, isolierverglast (1973)
o Heizung: Öl, Buderus Logano G115 (2002)
o Böden: Marmor, Parkett, Fliesen
o Einbauküche
o Glasfaser vorhanden

+ Grundriss:

o EG: Diele, Küche, Wohn- und Esszimmer, Terrasse, Garten
o OG: 2 Zimmer, Bad
o UG: 2 Zimmer, Bad, Partyraum, Waschküche, Werkstatt, Lager, Heizölraum

+ Sanitär:

o OG: Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC
o UG: Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC

+ Außenanlagen:

o Einzelgarage
o überdachte Terrasse mit direktem Zugang von der Küche
o großzügige und gepflegte Gartenanlage
o Grillkamin
o Gewächshaus

## Lagebeschreibung:

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in einer begehrten Wohnlage im Ortsteil Dorf im Warndt der Gemeinde Großrosseln, unmittelbar an der deutsch-französischen Grenze im Regionalverband

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Großrosseln
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-201



Saarbrücken. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet ein angenehmes, naturnahes Wohnumfeld mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle "Dorf im Warndt Nelkenstraße" gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsbetriebe befinden sich in den benachbarten Ortsteilen Großrosseln und Ludweiler.

Entfernungen zu Fuß:

o Freizeitzentrum "FlicFlac" - ca. 0,3 km
o Wald- und Naherholungsgebiete - ca. 0,5 km
o Sportplatz - ca. 0,5 km
o Bushaltestelle "Dorf im Warndt Nelkenstraße" - ca. 0,6 km
o Kiosk - ca. 0,7 km
o KITA "Warndtwichtel" - ca. 0,7 km
o Bäckerei - ca. 0,8 km

Entfernungen mit dem PKW:

o Restaurant - ca. 2 km
o Ortszentrum Großrosseln - ca. 4 km
o Ortszentrum Ludweiler - ca. 6 km
o Völklingen-Innenstadt - ca. 10 km
o Saarbrücken-Innenstadt - ca. 17 km
o Flughafen Saarbrücken - ca. 29 km

Großrosseln überzeugt insbesondere durch seine naturnahe Lage im Warndt sowie die unmittelbare Nähe zu Frankreich. Die Gemeinde bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Saarbrücken sowie der umliegenden Städte und Gemeinden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A620 und A6 besteht eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeitwert der Umgebung. Zahlreiche Wald- und Wanderwege, Radstrecken sowie Naherholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Familien profitieren zudem von Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen in den umliegenden Ortsteilen.

## Sonstiges:

Bonitätsnachweis:

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).

Käuferprovision:

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.

Haftungsausschluss:

Alle Informationen basieren auf den Angaben des Eigentümers. Eine eigene Berechnung der Wohnfläche durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die im Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen sowie die dargestellten Grundrisse wurden nicht gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFlV) eigenständig ermittelt. Sie basieren auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine verbindliche Wohnflächenberechnung oder Architektenleistung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßhaltigkeit der Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt ebenso für die Angaben zum Energieausweis und zu den energetischen Eigenschaften, die ebenfalls auf den Daten des Eigentümers basieren und nicht eigenständig geprüft wurden. Angaben zu Heizungsanlagen, Technik oder sonstiger Ausstattung wurden ebenfalls nicht geprüft. Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen nur der Illustration, sind nicht maßstabgetreu und ersetzen keine persönliche Vor-Ort-Besichtigung oder Prüfung. Das Exposé sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Zahlen stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich Circa-Angaben. Es hat keine Einsicht in die Bauakte stattgefunden. Kaufinteressenten sind verpflichtet, das Objekt selbst zu besichtigen und alle relevanten Unterlagen eigenständig zu prüfen. Es wird keine Gewähr für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung oder für vorhandene Genehmigungen übernommen. Kaufinteressenten müssen die Bebauungspläne und das Baurecht selbst prüfen. Bekannt gewordene Fehler werden umgehend korrigiert. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

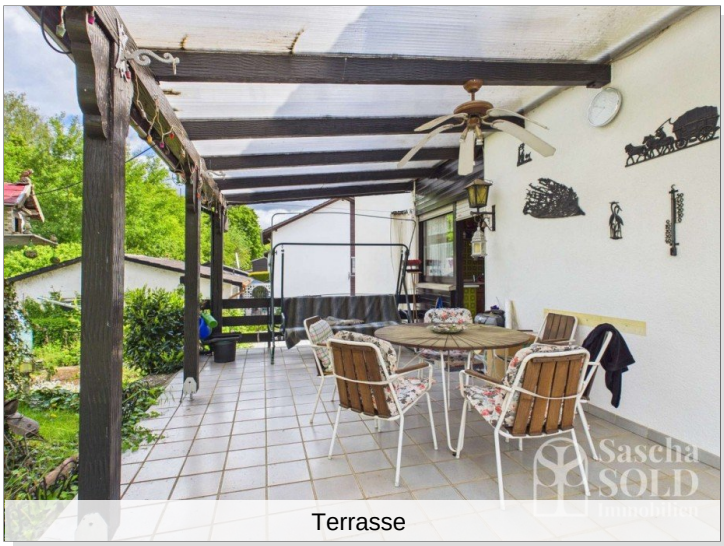
# Eckdaten

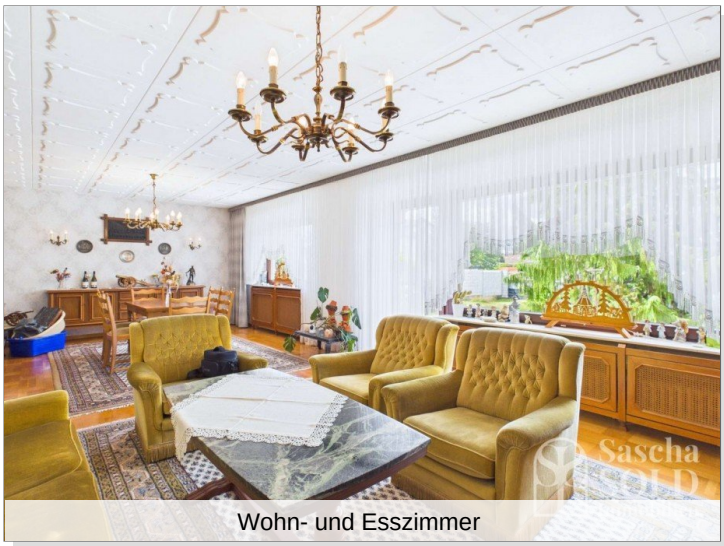
> Einfamilienhaus
> Großrosseln
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-201

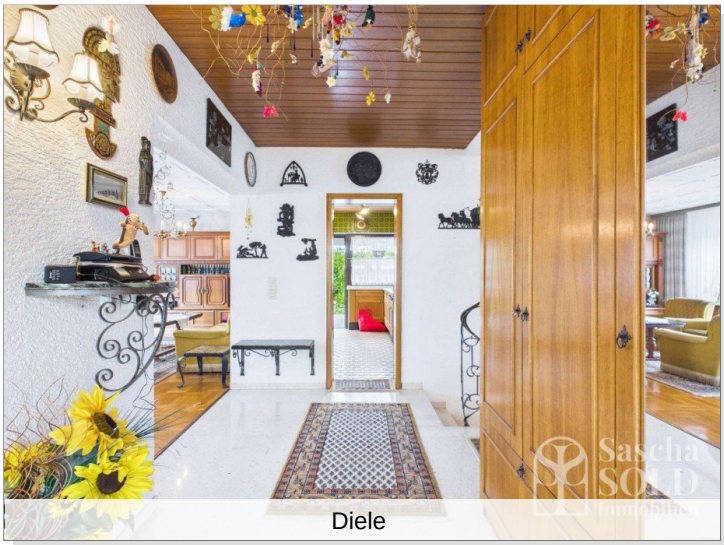


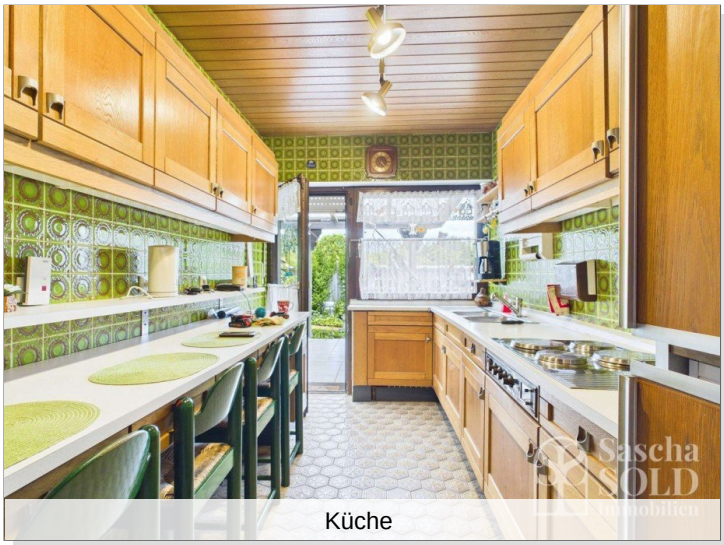

Gartenseite


Wohn- und Esszimmer


Terrasse


Wohn- und Esszimmer


Diele

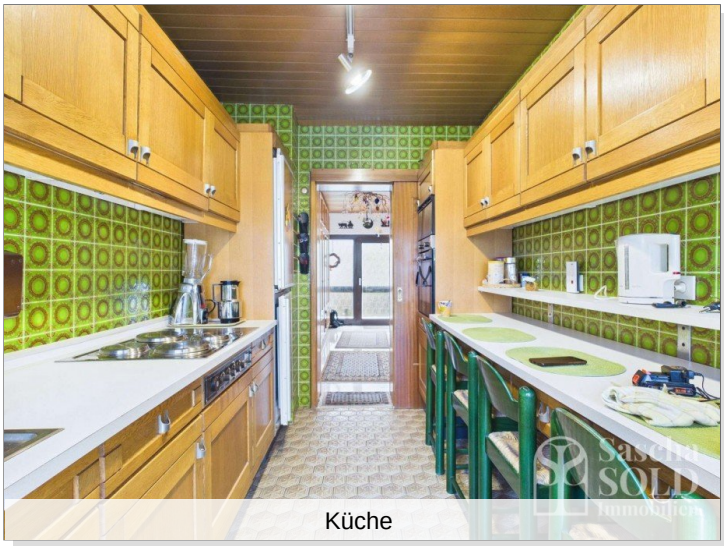

Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

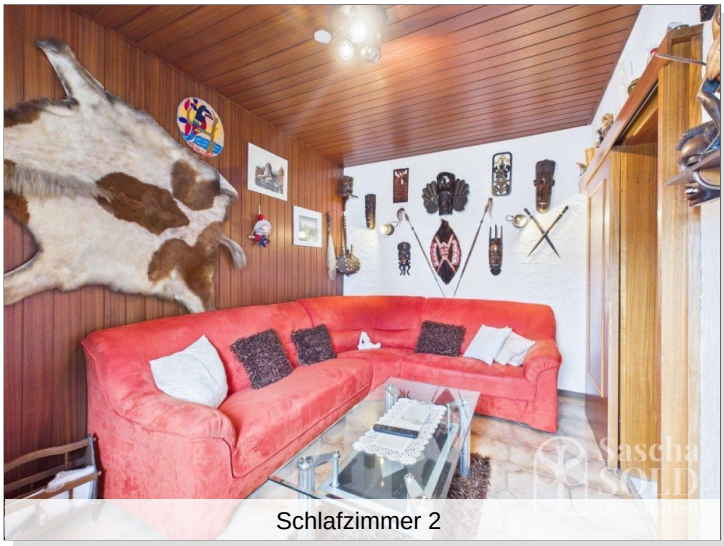
# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Großrosseln
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-201





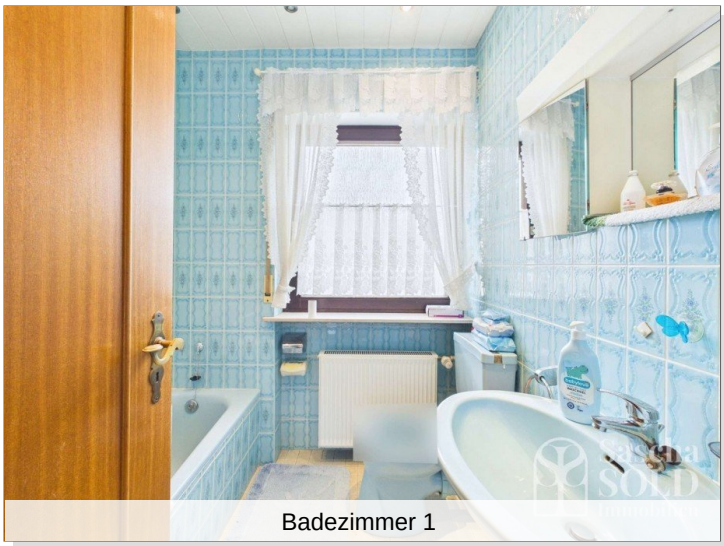
Küche



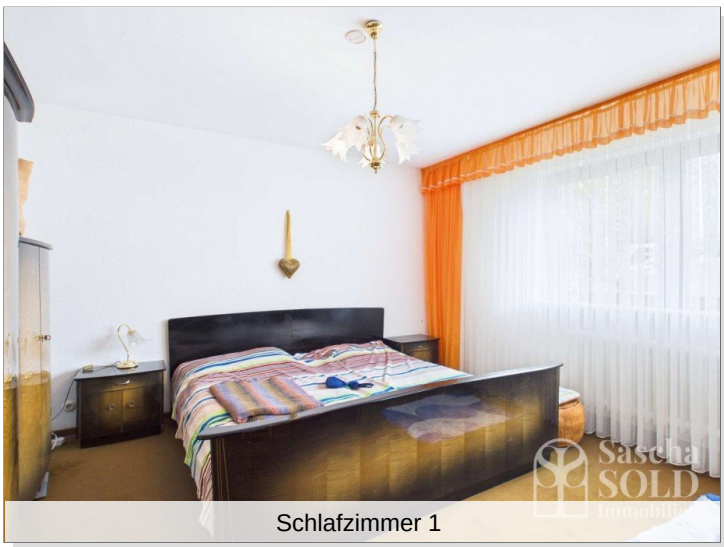
Schlafzimmer 2



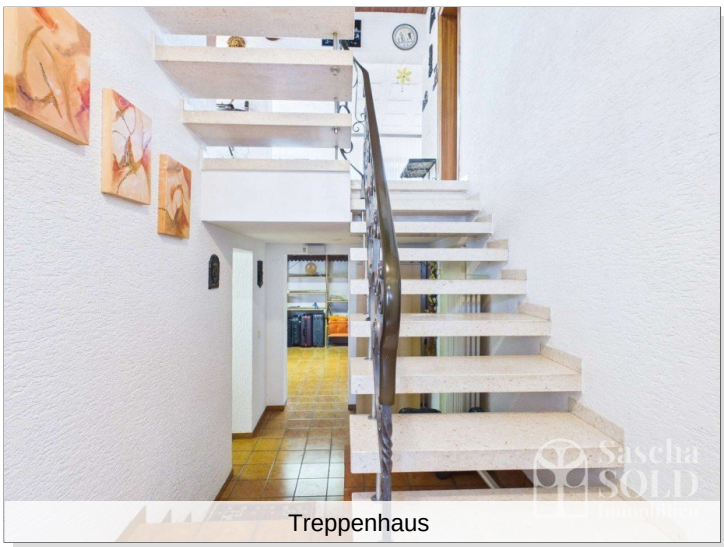
Treppenhaus



Badezimmer 1



Schlafzimmer 1



Treppenhaus

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Großrosseln
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-201

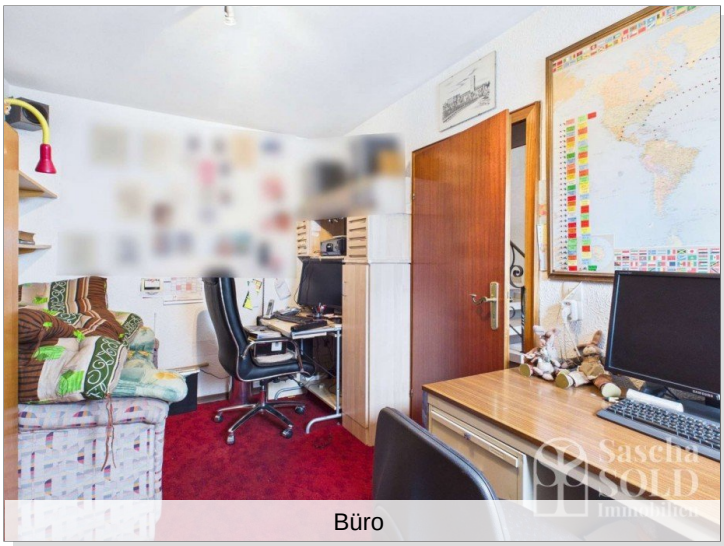




Schlafzimmer 3



Werkstatt



Büro



Lagerraum



Badezimmer 2



Nutzraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Großrosseln
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-201





Treppenhaus



Garten



Gartenseite



Garage



Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Großrosseln
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-201





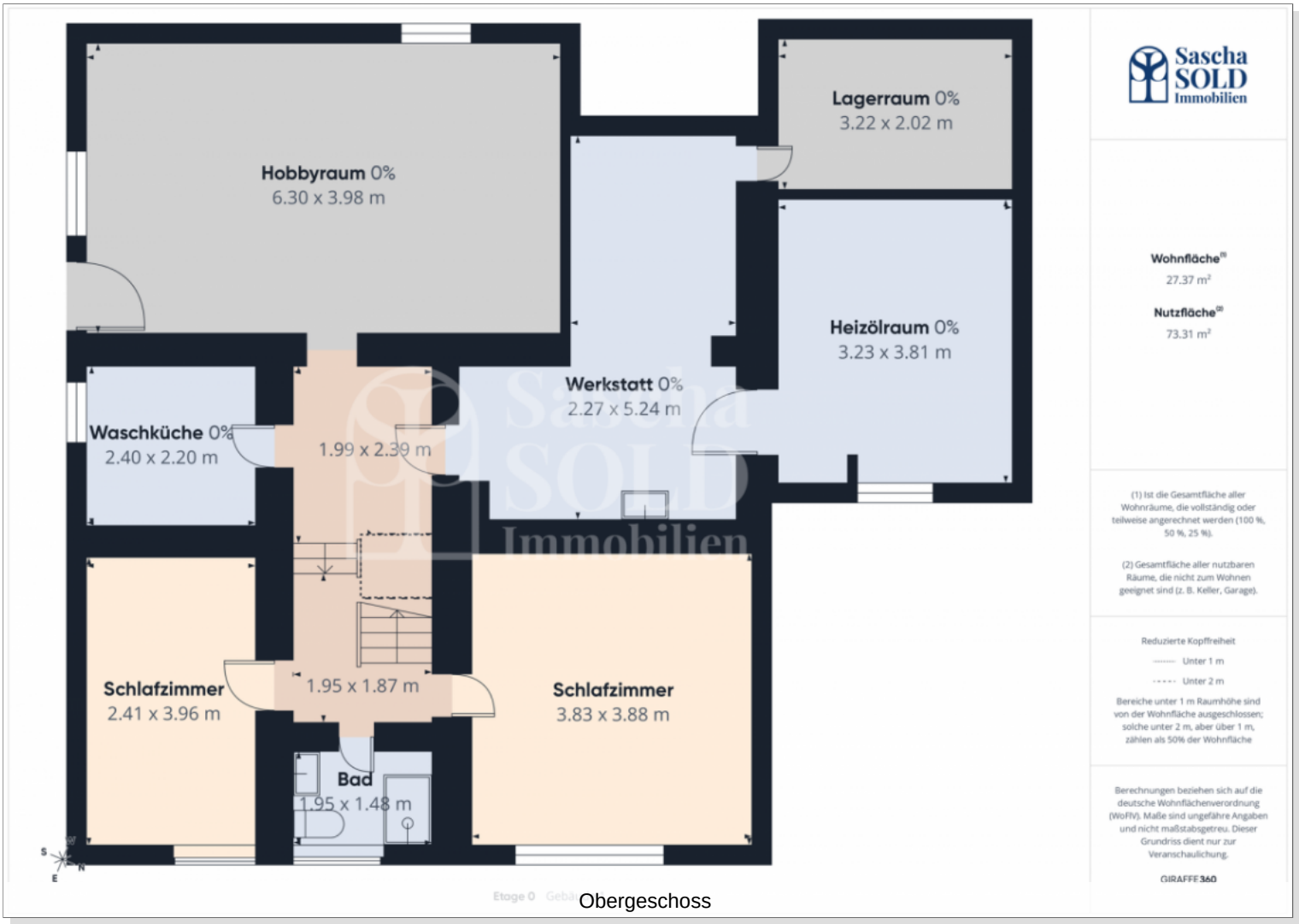

Erd- und Untergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Großrosseln
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-201





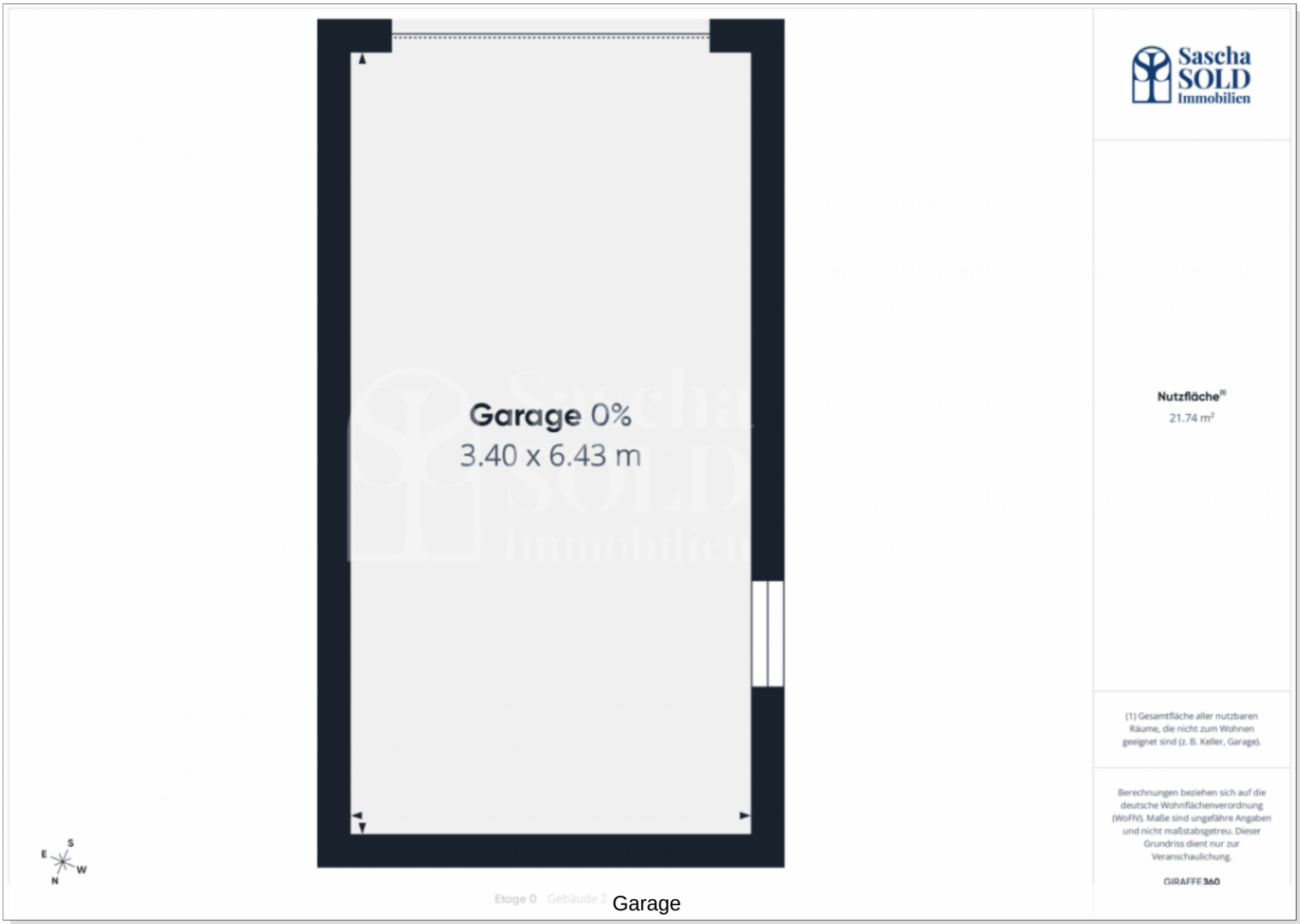

Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Großrosseln
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-201






Garage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Großrosseln
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-201



**Ansprechpartner:**



**Sascha Sold**

**Telefon:** +4915170120321
**E-Mail:** info@sold.de

**Firmendaten:**

**Sascha Sold**
Sold Immobilien
Poststraße 43, 66386 St. Ingbert

Alle Informationen basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden, etc.). Der Makler hat keine eigene Berechnung der Wohnfläche durchgeführt. Eine Einsicht in die Bauakte zur Überprüfung des Baujahres hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

**Ihre Notizen:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026