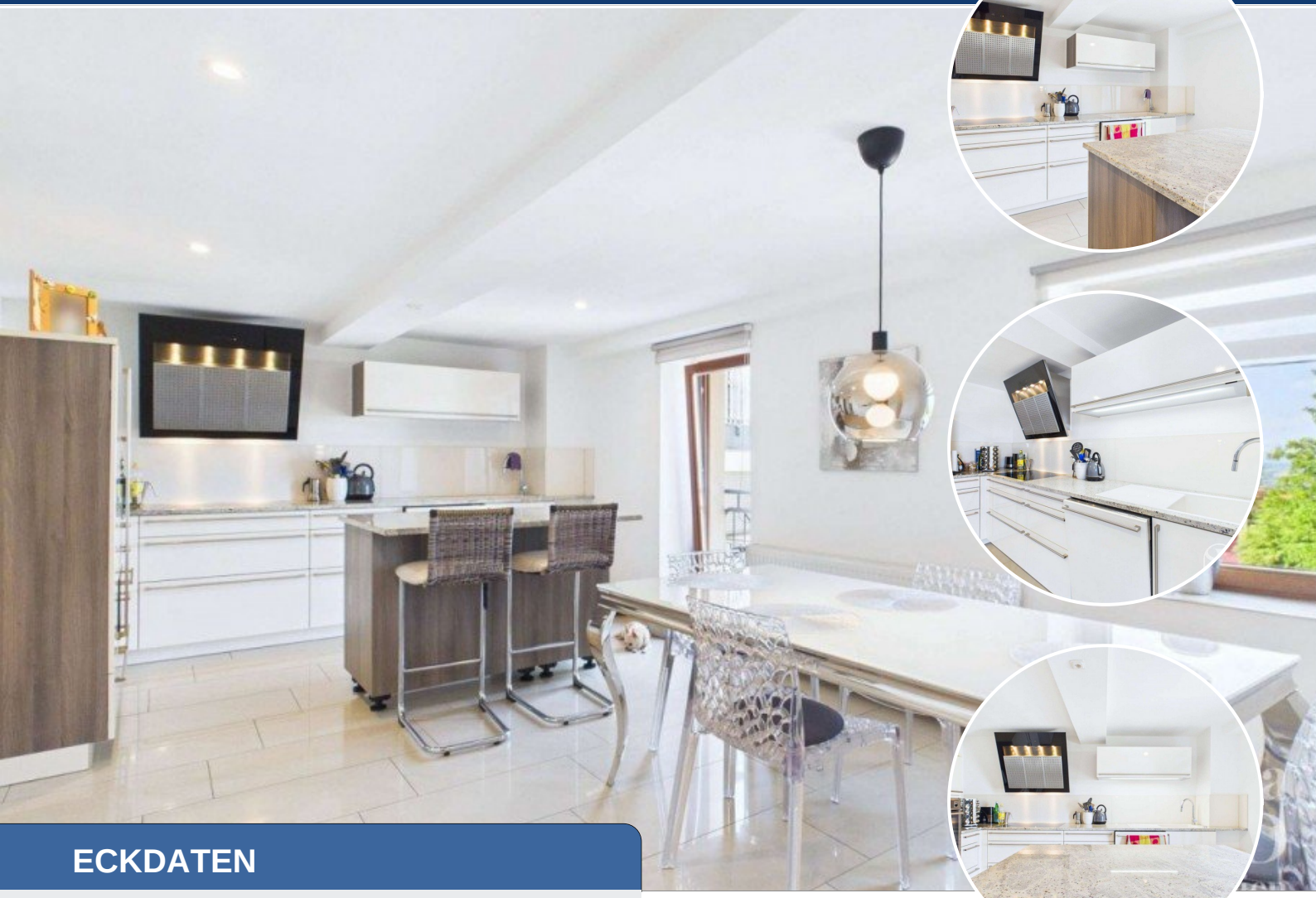
EXPOSÉ

4 ZKB-Eigentumswohnung mit moderner Ausstattung, offener Wohnküche und 2 Stellplätzen, Riegelsberg



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 66292 Riegelsberg
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 110 m²
Hausgeld (ca.): 335,52 €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 2
Anzahl Stellplätze: 2

Kaufpreis € 199.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Riegelsberg
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-210



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	66292 Riegelsberg
Baujahr	1900
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	110 m²
Kaufpreis	199.000,- €
Hausgeld (ca.)	335,52 €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	139,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1900
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines sanierten Altbaus mit lediglich drei Wohneinheiten und vereint den besonderen Charme klassischer Architektur mit einem modernen Wohnkonzept.

Bereits beim Betreten überzeugt der großzügige Wohn- und Essbereich mit seiner offenen Gestaltung und einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Tageslichteinfall und verleihen den Räumen gemeinsam mit den großformatigen Bodenfliesen ein zeitloses Ambiente.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Weiße Hochglanzfronten, moderne Einbaugeräte sowie eine Natursteinarbeitsplatte unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard. Die Küche wurde zu einem Anschaffungspreis von rund 18.000 EUR erworben und überzeugt durch ihre hochwertige Ausführung. Eine Kücheninsel erweitert die Arbeitsfläche, bietet zusätzlichen Stauraum und weitere Sitzmöglichkeiten. Der angrenzende Abstellraum schafft praktische Lagerfläche für Vorräte, Haushaltsgeräte und weitere Utensilien. In diesem Raum war ursprünglich ein Balkon geplant, der jedoch nicht umgesetzt wurde. Eine nachträgliche Errichtung ist nach Auskunft des Eigentümers grundsätzlich möglich.

Der Wohnbereich bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und wird durch eine stilvolle Wandgestaltung in Steinoptik elegant unterstrichen. Moderne Doppelrollos und LED-Einbauspots runden das stimmige Gesamtbild ab.

Über wenige Stufen gelangen Sie auf die versetzte Wohnebene. Ein großzügiger Flur mit zusätzlichen Stell- und Dekorationsmöglichkeiten erschließt drei flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer eignen. Die versetzte Wohnebene sorgt für eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich und verleiht der Wohnung eine besonders gelungene Raumaufteilung.

Das Tageslichtbad überzeugt mit einer modernen und hochwertigen Ausstattung. Eine große, nahezu bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, Regendusche und zusätzlicher Handbrause ergänzt die komfortable Eckbadewanne und bietet sowohl im Alltag als auch zum Entspannen höchsten Komfort. Der XL-Waschtisch mit Unterschrank und LED-beleuchtetem Spiegel schafft viel Ablagefläche und unterstreicht das moderne Design. Großformatige Wandfliesen, Bodenfliesen in Natursteinoptik sowie elegante Wandnischen setzen stilvolle Akzente. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein Bidet, einen Handtuchheizkörper sowie einen großzügigen Bereich für Waschmaschine und Trockner.

Zur Wohnung gehören zwei gekennzeichnete Außenstellplätze, die sich direkt hinter dem Haus befinden und über eine breite Zufahrt bequem erreichbar sind.

Die Eigentümergemeinschaft hat den Neuanstrich der Außenfassade beauftragt. Dadurch wird das Erscheinungsbild der Immobilie zusätzlich aufgewertet.

Ausstattung:

Gebäude

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Riegelsberg
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-210



o das Baujahr des Gebäudes wird auf vor 1900 geschätzt
o Massivbauweise
o 3 Wohneinheiten im Gebäude
o Gas-Zentralheizung (2014)

Ausstattung der Wohnung

o Hochwertige Einbauküche inkl. Natursteinarbeitsplatte (2012)
o Großzügige Kücheninsel
o Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
o Tageslichtbad mit großer Dusche, Eckbadewanne und Bidet
o Fußböden: Fliesen und Laminat
o Wände: Anstrich, Bad wandhoch gefliest
o Holz-Isolierfenster (ca. 2000/2011) mit Lichtschutzrollos
o Holzinnentüren
o Elektroverteilung mit FI-Schutzschalter
o 2 gekennzeichnete Außenstellplätze direkt hinter dem Haus

Laufende Kosten der Wohnung:

o Hausgeld 2026: 335,52EUR/Monat
o davon auf den Mieter umlegbare Kosten: 86,36EUR/Monat
o davon nicht auf den Mieter umlegbare Kosten: 249,16EUR/Monat
o Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.25: 16.316,39EUR
o Grundsteuer: xxEUR/Quartal

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in verkehrsgünstiger Lage von Riegelsberg und überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt Saarbrücken. Ein besonderer Pluspunkt ist die fußläufig erreichbare Saarbahn-Haltestelle, die eine direkte Verbindung in die Saarbrücker Innenstadt bietet. Dadurch profitieren Berufspendler, Studierende und alle, die den öffentlichen Nahverkehr schätzen, von einer schnellen und komfortablen Erreichbarkeit.

Das Umfeld verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Kindertagesstätten, Kindergärten und Schulen verschiedener Bildungsstufen im näheren Umfeld.

Die Saarbrücker Innenstadt mit ihrem vielseitigen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Freizeit ist dank der direkten Saarbahnanbindung schnell erreichbar. Auch die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist sehr gut, sodass umliegende Städte und Wirtschaftsstandorte bequem erreicht werden können.

Die Universität des Saarlandes sowie das international renommierte CISPA Helmholtz-Zentrum für Informationssicherheit sind ebenfalls gut erreichbar. Damit bietet der Standort attraktive Voraussetzungen für Beschäftigte, Forschende und Studierende und gewinnt auch für Kapitalanleger zunehmend an Bedeutung.

Sonstiges:

Bonitätsnachweis:

Auf Wunsch des Verkäufers erfolgen Besichtigungen ausschließlich mit Interessenten, die ihre Bonität nachgewiesen haben, beispielsweise durch ein Finanzierungszertifikat oder einen Eigenkapitalnachweis.

Käuferprovision:

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Haftungsausschluss:

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, wurden diese vom Makler nicht eigenständig auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität überprüft.

Eine eigene Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die angegebenen Flächen sowie die dargestellten Grundrisse beruhen auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) dar. Sämtliche Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben.

Angaben zum Energieausweis, zu Heizungsanlagen sowie zur technischen Gebäudeausstattung beruhen auf den Angaben des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen und wurden vom Makler nicht technisch oder sachverständig überprüft.

Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen ausschließlich der Veranschaulichung und ersetzen keine persönliche Besichtigung. Das Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und begründet keine Beschaffenheitsvereinbarung.

Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie wieder. Soweit Modernisierungs-, Renovierungs- oder Umbauvarianten dargestellt werden, handelt es sich ausschließlich um unverbindliche Visualisierungen. Eine Prüfung der technischen, statischen oder baurechtlichen Umsetzbarkeit wurde durch

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



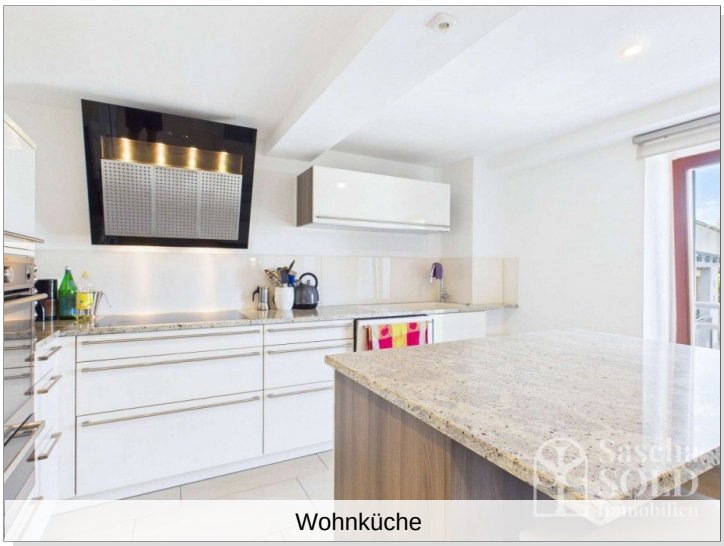
den Makler nicht vorgenommen.

Eine Einsichtnahme in Bauakten oder sonstige öffentlich-rechtliche Unterlagen erfolgte nicht, sofern dies nicht ausdrücklich angegeben ist. Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft.

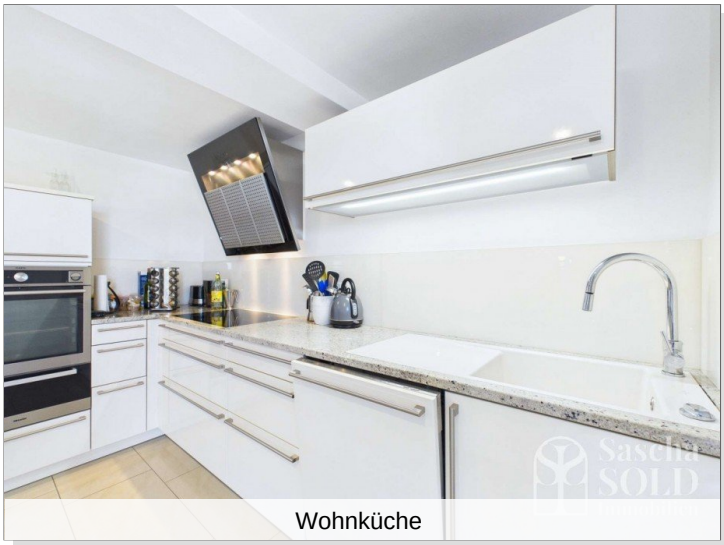
Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen.

Dieses Exposé ersetzt nicht die eigenverantwortliche Prüfung der Immobilie und der für die Kaufentscheidung maßgeblichen Unterlagen. Bekannt gewordene unrichtige Angaben werden unverzüglich berichtigt. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

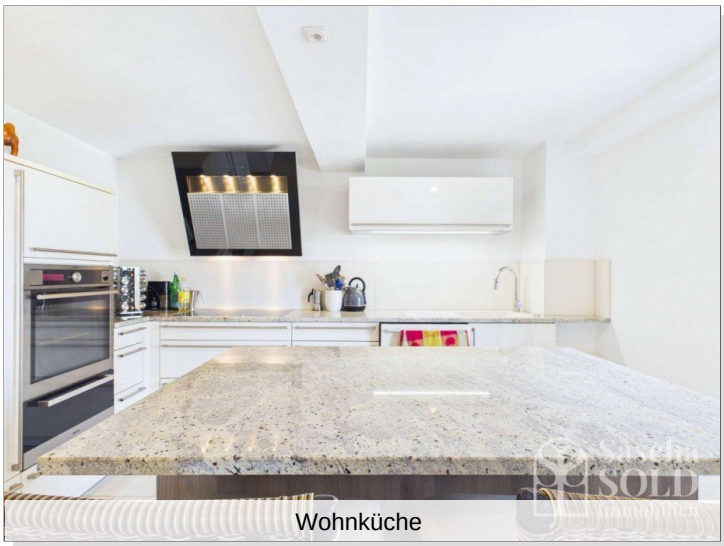
Objektbilder:



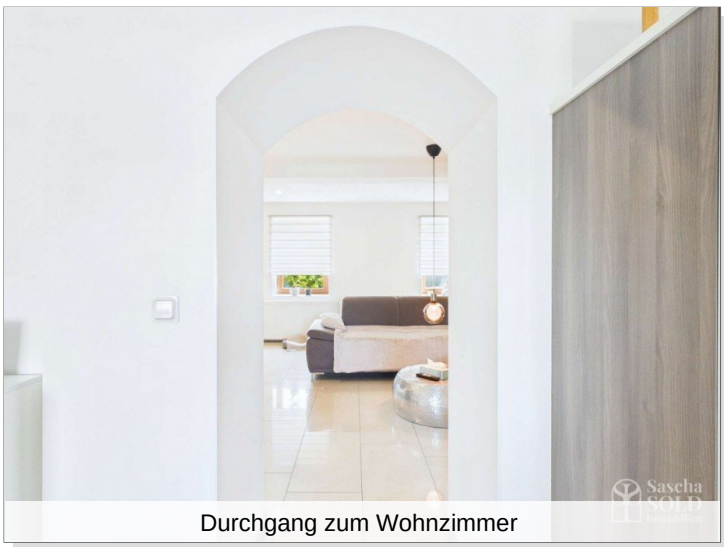
Wohnküche



Wohnküche



Wohnküche



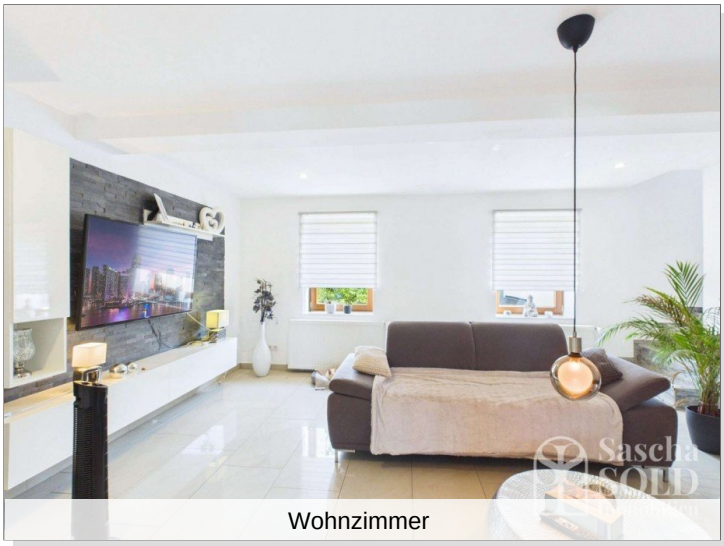
Durchgang zum Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Riegelsberg
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-210

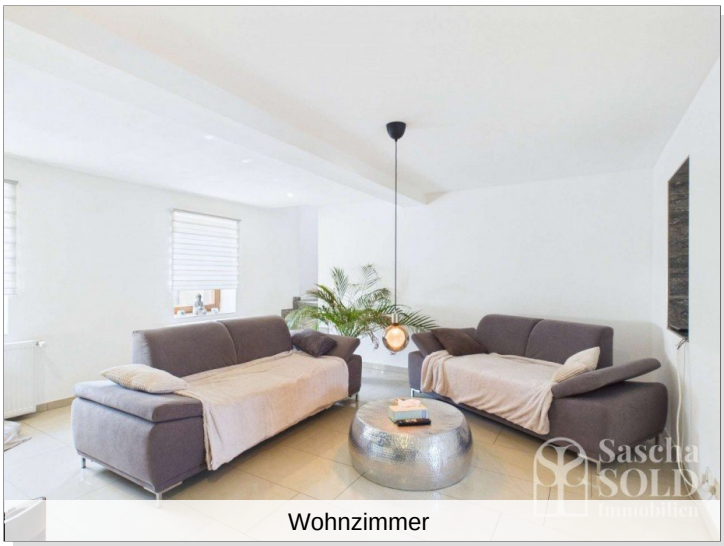




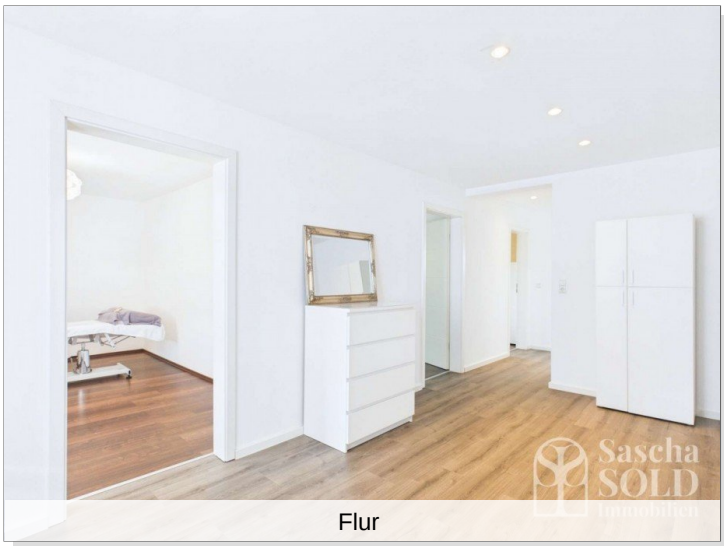
Wohnzimmer



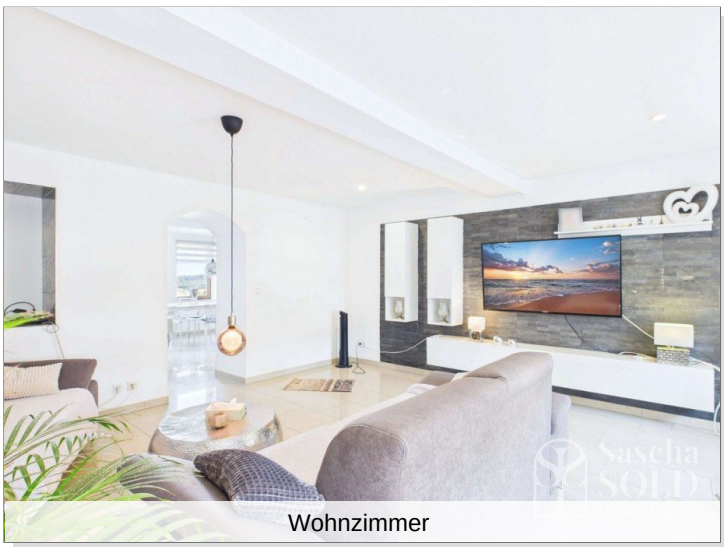
Treppe zu den Wohnräumen



Wohnzimmer



Flur



Wohnzimmer



Hobbyraum / Büro

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Riegelsberg
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-210





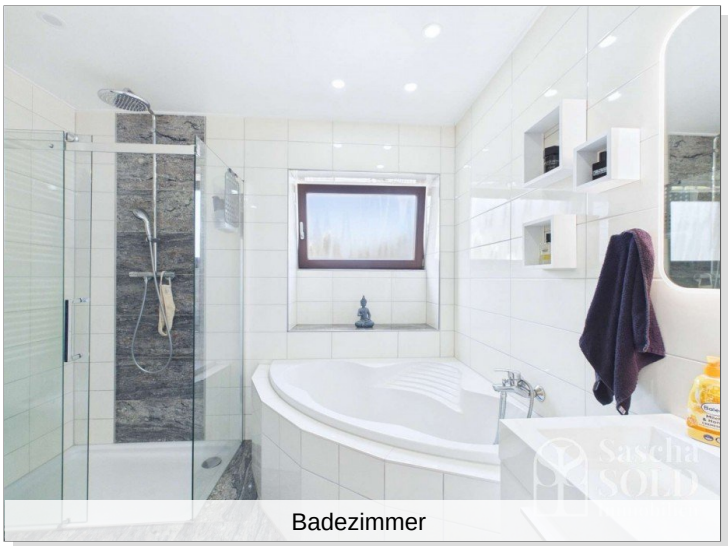
Kinderzimmer / Büro



Schlafzimmer



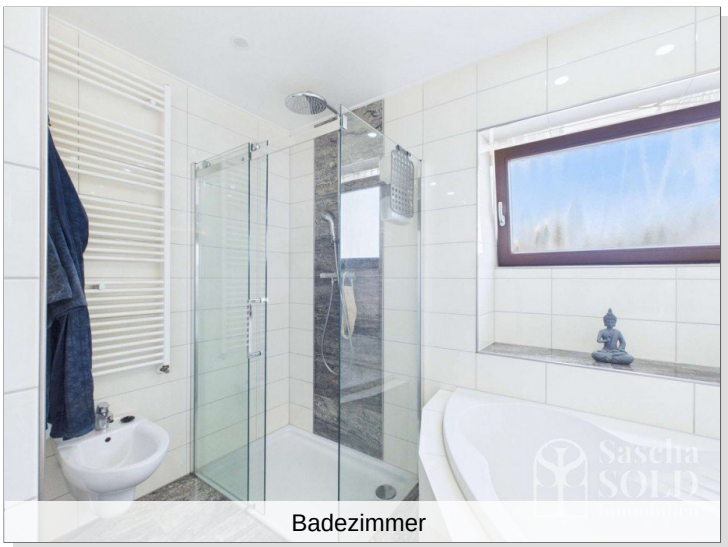
Einrichtungsbeispiel - Kinderzimmer



Badezimmer



Einrichtungsbeispiel -Büro



Badezimmer

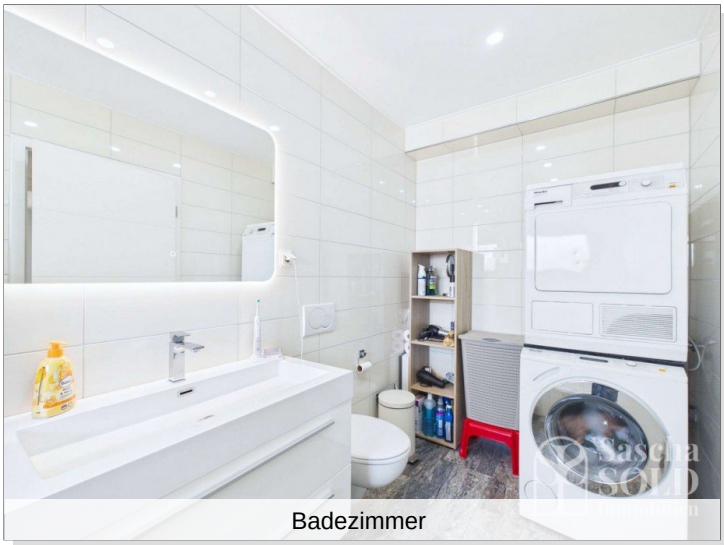
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Riegelsberg
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-210

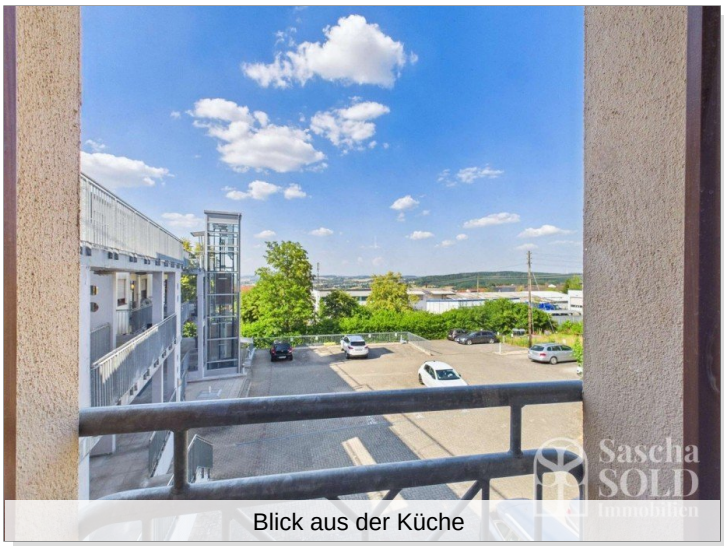




Badezimmer



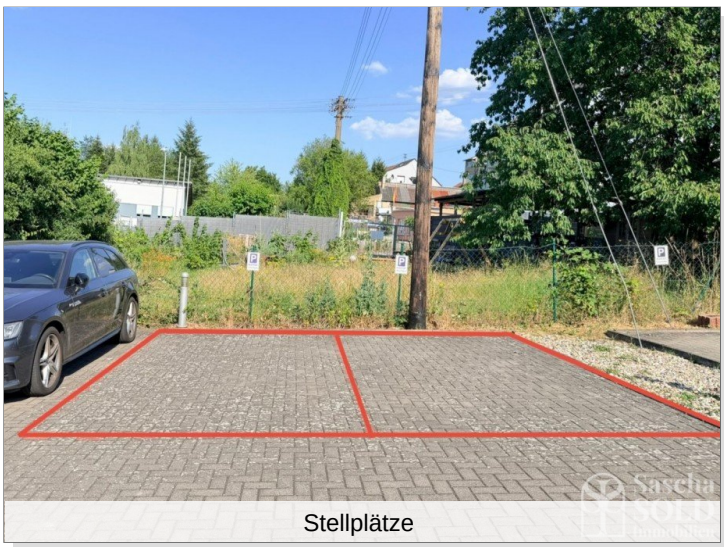
1_Anfrage_Info



Blick aus der Küche



2_Wertermittlung



Stellplätze

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Riegelsberg
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-210





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Riegelsberg
> 4 Zimmer
> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-210



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