

# EXPOSÉ

## Bezugsfrei ab 01.11.26 - 4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Terrasse und Garten in St. Ingbert-Elsterstein



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 66386 Sankt Ingbert  
Baujahr: 1925  
Letzte Modernisierung: 2025  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 330 m<sup>2</sup>  
Balkon: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis  
€ 169.000,-**

### Sold Immobilien

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert  
[www.sold.de](http://www.sold.de)

> Einfamilienhaus  
> Sankt Ingbert  
> 4 Zimmer

> 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: IMMO-215



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66386 Sankt Ingbert - Saarpfalz-Kreis
Baujahr	1925
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	330 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	169.000,- €
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	139,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2023-12-19
Energieausweis gültig bis	18.12.2033
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1925
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung:

Bezugsfrei ab dem 01.11.2026: Dieses einseitig angebaute Einfamilienhaus in St. Ingbert-Mitte verfügt über ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 330 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert und ist derzeit zu einer

monatlichen Kaltmiete von 970 EUR vermietet.

Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnküche mit neuer Einbauküche, das Wohnzimmer sowie zwei Schlafzimmer. Das Dachgeschoss umfasst einen Flur, einen Hauswirtschaftsraum und ein weiteres Zimmer. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet mehrere Abstell- und Lagerräume.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Badezimmer wurde 2022 teilweise renoviert. Ebenfalls im Jahr 2022 wurden die Gas- und Elektroleitungen teilweise erneuert. Im Jahr 2024 wurden sämtliche Bodenbeläge erneuert sowie eine neue Einbauküche eingebaut. Die Gasterne wurde 2022 ebenfalls erneuert. Für die Heizungsanlage besteht ein Leasingvertrag mit monatlichen Kosten von 118 EUR, in denen sämtliche Wartungs-, Reparatur- und Schornsteinfegekosten enthalten sind. Der Vertrag kann von den Käufern fortgeführt werden oder gegen die Zahlung von 5.000 EUR abgelöst werden.

Das Baujahr wird auf ca. 1925 geschätzt, ein exaktes Baujahr ist nicht bekannt. Das Dach stammt aus den 1970er-Jahren, Fenster und Türen wurden überwiegend in den 1990er-Jahren erneuert. Die Dachflächenfenster sind sanierungsbedürftig und sollten mittelfristig ersetzt werden. Aufgrund des Baualters kann das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien an der Fassadenverkleidung nicht ausgeschlossen werden.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über mehrere Abstell- und Lagerräume mit historischen Gewölbedecken, die den ursprünglichen Charakter des Gebäudes unterstreichen. Im Keller sind Feuchtigkeiterscheinungen vorhanden, wie sie bei Gebäuden dieser Bauweise und dieses Alters auftreten können.

Zum Außenbereich gehören eine gemütliche Terrasse sowie ein kleiner, pflegeleichter Garten. Eine Garage oder ein eigener Stellplatz sind nicht vorhanden. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich jedoch direkt vor dem Haus.

## Ausstattung:

+ Gebäude:

Baujahr: ca. 1925  
Bauweise: Massivbauweise  
Dach: Satteldach; gedämmt mit Mineralwolle  
Außenfassade: verputzt, teilweise verkleidet  
Fenster: Holz, isolierverglast (ca. 1990); Dachfenster Holz (ca. 1990)  
Heizung: Gas-Wandgerät (Vaillant, 2022)  
Böden: Laminat, Bäder gefliest

Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-215



## Grundriss:

EG: Diele, Gäste-WC, Wohnküche, Wohnzimmer, 2 Zimmer

DG: Diele, Badezimmer, Schlafzimmer, Waschküche

KG: mehrere Lagerräume

## Sanitär:

EG: Gäste-WC mit Waschbecken und WC

DG: Bad mit Wanne, Waschbecken und WC

## Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in der Mittelstadt St. Ingbert, im Saarpfalz-Kreis. Sie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Innenstadt von St. Ingbert ist schnell erreichbar, ebenso wie eine Bushaltestelle mit Anbindung an das Stadtzentrum von St. Ingbert und die umliegenden Stadtteile und Städte.

Die hervorragende Verkehrsanbindung an die A6 verleiht der Lage eine besondere Attraktivität. Einkaufsmöglichkeiten, zentrale Infrastruktureinrichtungen und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- o Bushaltestelle - ca. 150 m
- o Kreiskrankenhaus - ca. 750 m
- o Elstersteinpark - ca. 300 m
- o Supermarkt - ca. 1,1 km
- o Stadtzentrum St. Ingbert - ca. 1,1 km
- o Bahnhof - ca. 1,8 km

## Verkehrsanbindung:

- o Autobahn A6 - ca. 3 km
- o Autobahn A8 - ca. 6 km

## Umliegende Städte und Einrichtungen:

- o CISPA Campus - ca. 6 km
- o Universität des Saarlandes - ca. 8 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 10 km
- o Saarbrücken (Zentrum) - ca. 19 km
- o Homburg (Zentrum) - ca. 20 km

## 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. Die Mindestprovision beträgt 2.975,00 EUR einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. 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 (WoFIV) 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 Beschaffensvereinbarung.

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 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.

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-215



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.

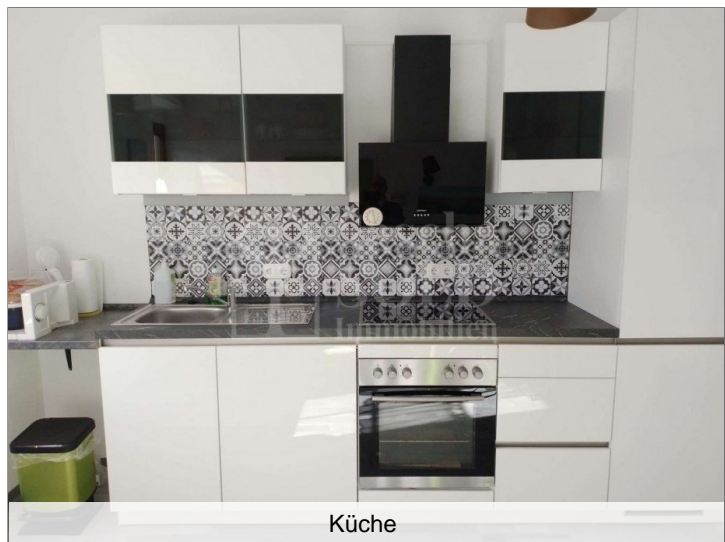
## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-215



Küche



DG - Waschküche



Diele



Gäste-WC

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-215



Treppe zum Dachgeschoss



DG - Badezimmer



DG - Badezimmer



DG - Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-215

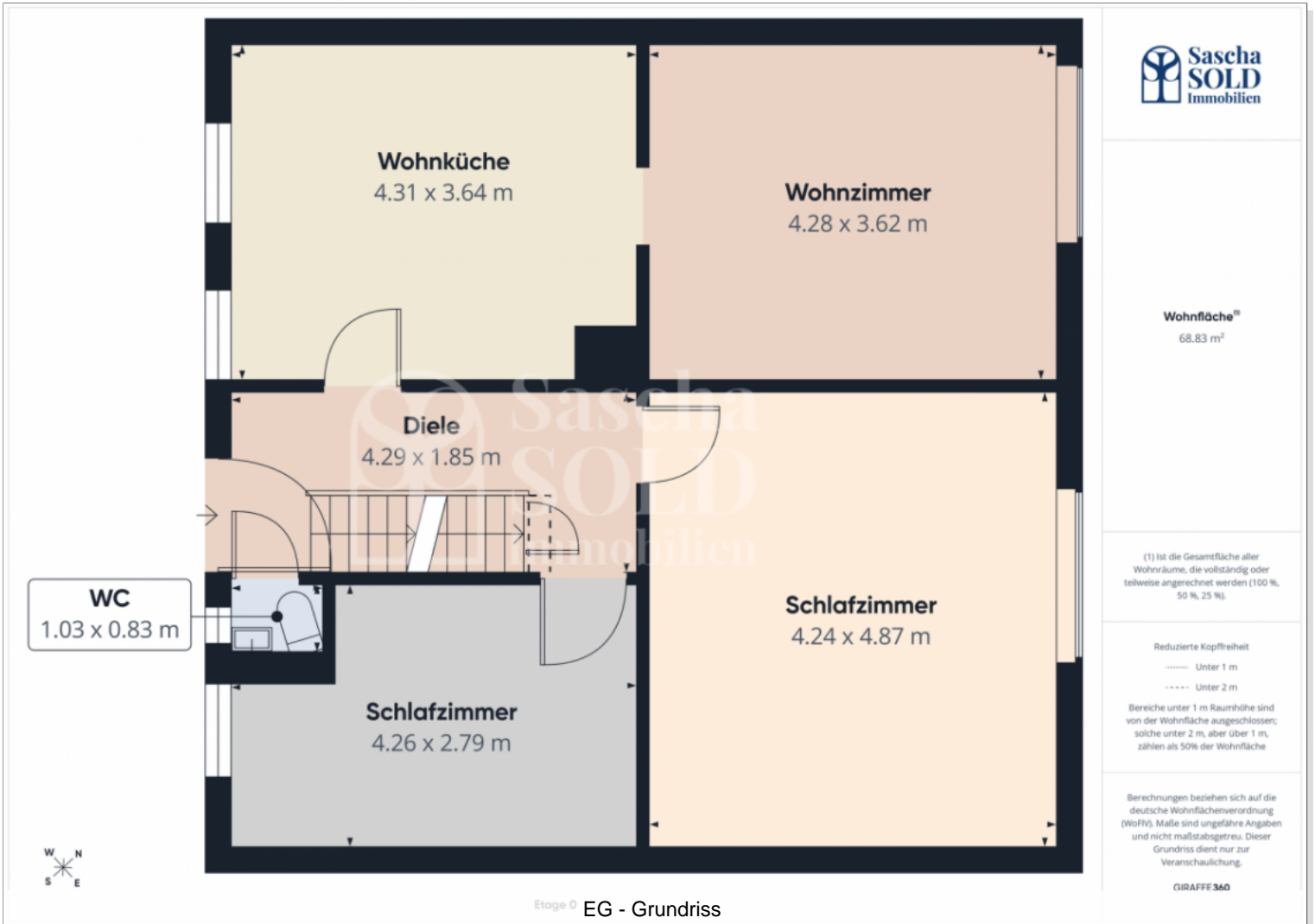


DG - Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

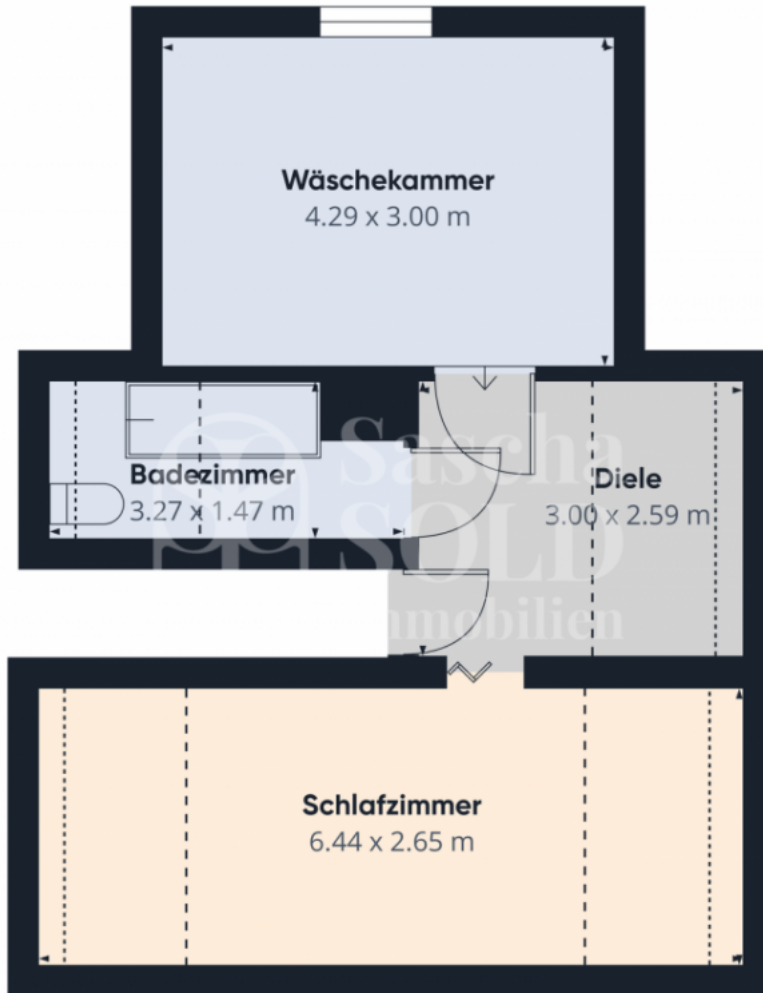
- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-215



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-215



Etage 1 OG - Grundriss



Wohnfläche<sup>®</sup>  
27.3 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1 m  
- - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

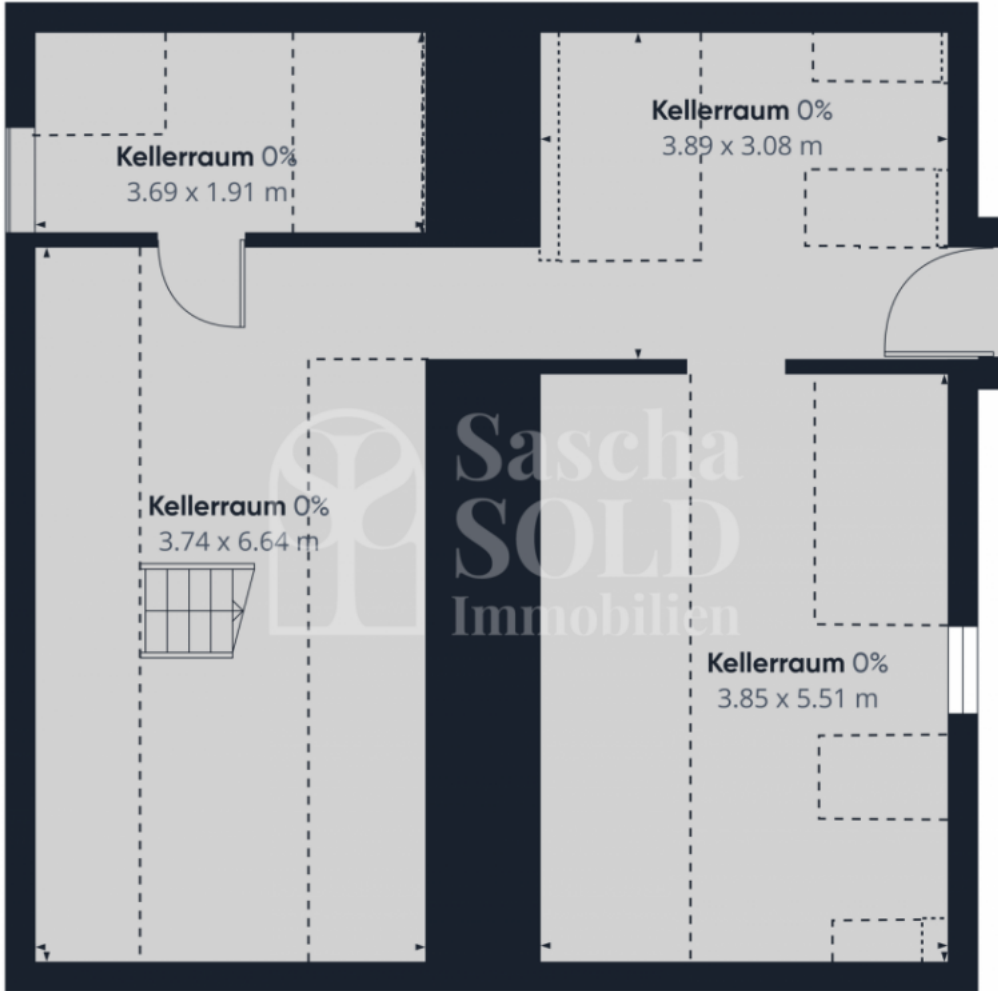
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-215



Etage -1 KG - Grundriss



**Nutzfläche<sup>III</sup>**  
65.86 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit  
----- Unter 1 m  
- - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

