

## Charaktervolles Wohnhaus mit 3 Wohnebenen, Garten und Garage in ruhiger, gefragter Wohnlage



### ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 66583 Spiesen-Elversberg

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 160 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 550 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

Garage: ja

**Kaufpreis  
€ 199.000,-**

- > Doppelhaushälfte
- > Spiesen-Elversberg
- > 6 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-221



## Objekteckdaten:

|                            |                                                |
|----------------------------|------------------------------------------------|
| Objektart                  | Doppelhaushälfte                               |
| Adresse                    | 66583 Spiesen-Elversberg                       |
| Baujahr                    | 1900                                           |
| Zimmerzahl                 | 6                                              |
| Wohnfläche (ca.)           | 160 m²                                         |
| Grundstücksfläche (ca.)    | 550 m²                                         |
| Kaufpreis                  | 199.000,- €                                    |
| Anzahl Etagen              | 3                                              |
| Balkon                     | ja                                             |
| Garage                     | ja                                             |
| Anzahl Stellplätze         | 1                                              |
| Garage                     | Anzahl 1                                       |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis                                 |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                                            |
| Energieausweis Jahrgang    | bei_besichtigung                               |
| Energieausweis Baujahr     | 1900                                           |
| Energieausweis Gebäudeart  | Wohngebäude                                    |
| Unterkellert               | ja                                             |
| Gartennutzung              | ja                                             |
| Schlafzimmer               | 3                                              |
| Badezimmer                 | 3                                              |
| Küche                      | Einbauküche                                    |
| Bodenbelag                 | Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat, Terrakotta |
| Befeuerung                 | Gas                                            |
| Abstellraum                | ja                                             |
| Zustand                    | sanierungsbedürftig                            |
| bezugsfrei ab              | sofort                                         |
| Provision für Käufer       | 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.         |

## Objektbeschreibung:

Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen und gefragten Wohnlage innerhalb einer verkehrsberuhigten Zone. Das ursprüngliche Gebäude wurde um 1900 errichtet und 1962 aufgestockt. Das Haus wurde über die Jahre gepflegt, entspricht in weiten Teilen jedoch nicht mehr dem heutigen technischen und energetischen Standard. Die wesentlichen Gewerke sind sanierungsbedürftig, sodass bei der Kaufentscheidung eine umfassende Sanierung berücksichtigt werden sollte.

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 160 m² verteilt sich auf drei Geschosse. Durch die vorhandenen Küchen und Bäder auf allen Ebenen bietet die bestehende Raumaufteilung verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befinden sich auf ca. 37 m² ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Bad. Hinzu kommt ein Kellerraum.

Das 1. Obergeschoss verfügt über ca. 56 m² Wohnfläche mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Badezimmer. Vor dem Hauseingang befindet sich eine kleine Terrasse.

Im 2. Obergeschoss stehen ca. 67 m² Wohnfläche zur Verfügung. Hier befinden sich ein großes Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und eine Diele. Über den Balkon besteht ein direkter Zugang zum Garten.

Der Garten befindet sich in Hanglage und verfügt über einen älteren Baum- und Pflanzenbestand. Durch die Hanglage ist das Grundstück in verschiedene Bereiche gegliedert. Im Garten befindet sich außerdem ein zweigeschossiges Fachwerk-Gartenhaus mit zusätzlichen Nutz- und Abstellmöglichkeiten.

Zum Haus gehört eine Garage mit elektrischem Garagentor. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Straße.

Das Wohnhaus bietet viel Platz in einer guten Wohnlage, benötigt jedoch eine grundlegende Modernisierung. Es eignet sich insbesondere für Käufer, die den vorhandenen Bestand erhalten und die notwendigen Sanierungsarbeiten nach eigenen Vorstellungen umsetzen möchten.

## Ausstattung:

+ Ausstattung:

- o Balkon im 2. Obergeschoss mit Zugang zum Garten
- o kleine Terrasse vor dem Hauseingang im 1. Obergeschoss
- o Garten in Hanglage mit gewachsenem Baum- und Pflanzenbestand
- o zweigeschossiges Fachwerk-Gartenhaus
- o Garage mit elektrischem Garagentor und direkter Zufahrt von der Straße
- o Küchen und Bäder auf allen drei Wohnebenen
- o Kellerraum

+ Gebäude:

- o Ursprüngliches Baujahr: ca. 1900
- o Aufstockung: ca. 1962
- o Wohnfläche: ca. 160 m²
- o Geschosse: 3 Wohnebenen
- o Zustand: gepflegt, jedoch umfassend sanierungs- und

- > Doppelhaushälfte
- > Spiesen-Elversberg
- > 6 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-221



modernisierungsbedürftig

o wesentliche Gewerke entsprechen nicht mehr dem heutigen technischen und energetischen Standard

+ Grundriss:

o EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und Kellerraum; ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche

o 1. OG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Terrasse; ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche

o 2. OG: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Balkon; ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche

+ Sanitär:

o Badezimmer auf jeder Wohnebene

o insgesamt drei Bäder

## Lagebeschreibung:

Spiesen-Elversberg liegt im Herzen des Saarlandes und überzeugt durch eine ausgezeichnete Kombination aus ruhigem Wohnambiente und hervorragender Infrastruktur. Die Gemeinde bietet ihren Bewohnern ein angenehmes Lebensumfeld mit allem, was der tägliche Bedarf erfordert - von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen und Kindergärten bis hin zu medizinischen Einrichtungen, die alle in unmittelbarer Nähe erreichbar sind.

Die Verkehrsanbindung ist als äußerst günstig zu bewerten. Über die nahe gelegene Autobahn A8 gelangen Sie schnell und bequem in die Landeshauptstadt Saarbrücken sowie in die umliegenden Regionen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Pendler und Alltag gleichermaßen bestens versorgt sind.

Naturliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Die grüne Umgebung mit ausgedehnten Wald- und Naherholungsgebieten lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein und sorgt für eine hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Mit seinem gewachsenen Gemeinschaftsgefühl, einem vielfältigen Vereinsleben und einer familienfreundlichen Atmosphäre ist Spiesen-Elversberg eine ideale Wohngemeinde für Familien, Paare und Singles gleichermaßen. Hier investieren Sie nicht nur in eine Immobilie - Sie investieren in Lebensqualität.

## 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 inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Energieausweis:

Der Energieausweis wurde bereits beauftragt und liegt spätestens zum Besichtigungstermin vor.

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.

- > Doppelhaushälfte
- > Spiesen-Elversberg
- > 6 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-221



Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft.

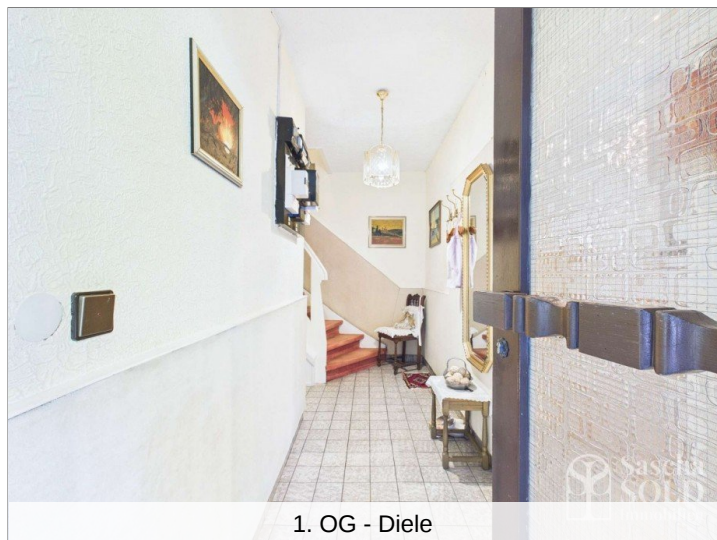
Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen.

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:



1. OG - Hauseingang



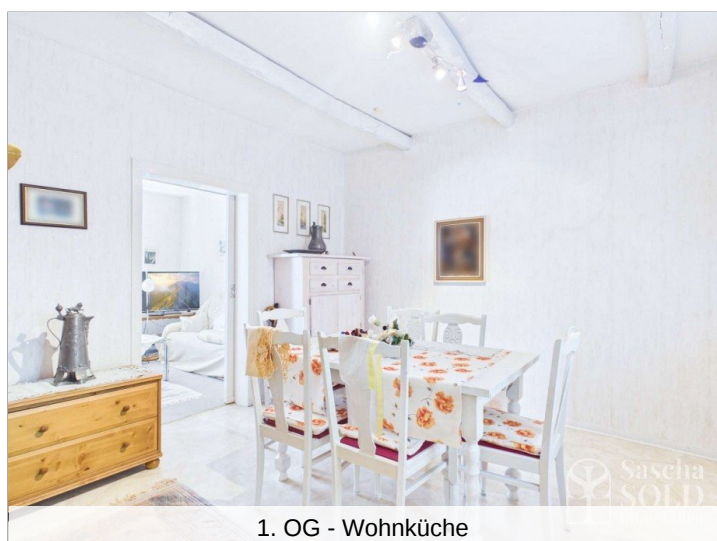
1. OG - Diele



1. OG - Badezimmer



1. OG - Hauseingang



1. OG - Wohnküche

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Spiesen-Elversberg
- > 6 Zimmer

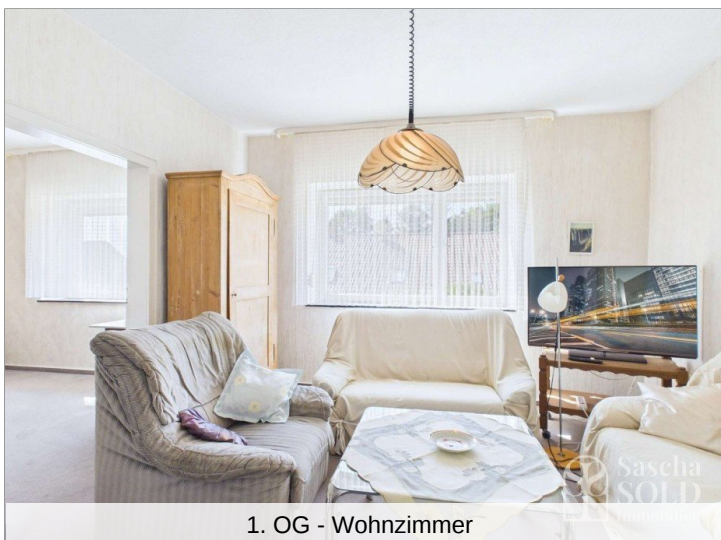
- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-221



1. OG - Wohnküche



Treppe zum 2. OG



1. OG - Wohnzimmer



2. OG - Wohnküche



1. OG - Schlafzimmer



2. OG - Badezimmer

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Spiesen-Elversberg
- > 6 Zimmer

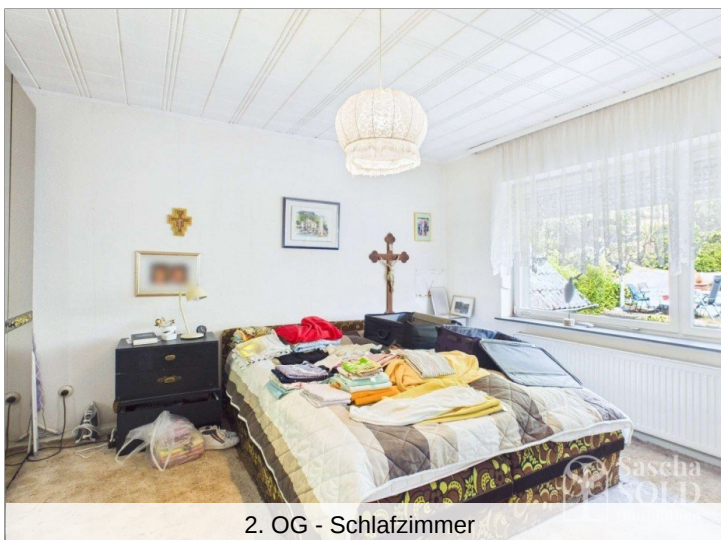
- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-221



2. OG - Badezimmer



2. OG - Wohn-/Esszimmer



2. OG - Schlafzimmer



2. OG - Balkon



2. OG - Wohn-/Esszimmer



2. OG - Balkon

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Spiesen-Elversberg
- > 6 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-221



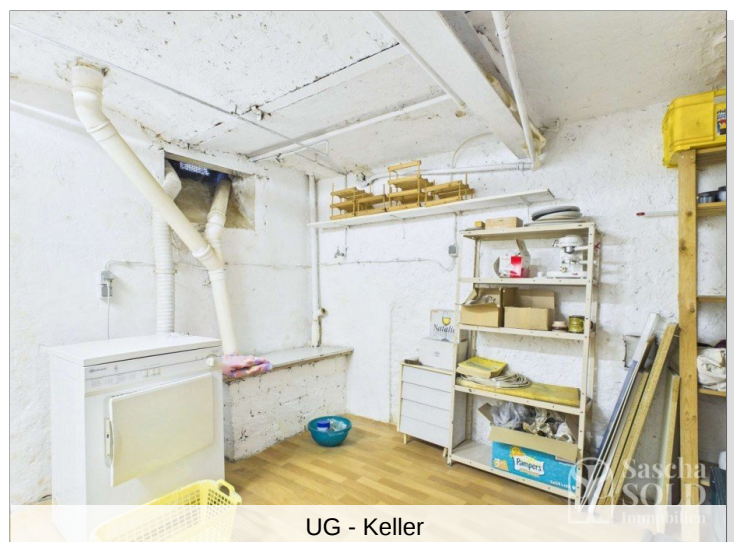
EG - Bad



EG - Küche



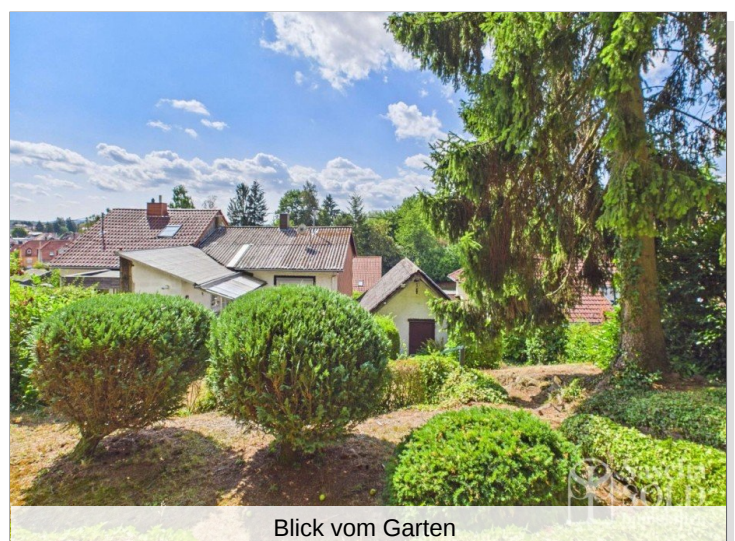
EG - Wohnbereich



UG - Keller



EG - Schlafzimmer



Blick vom Garten

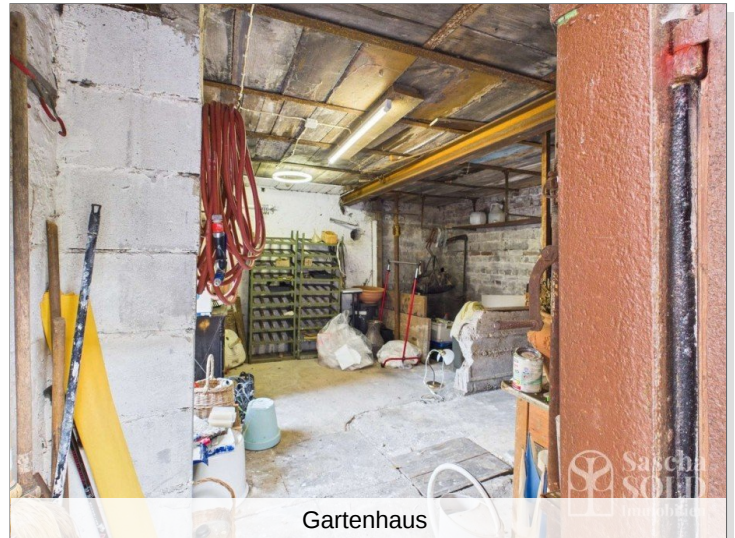
# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Spiesen-Elversberg
- > 6 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-221



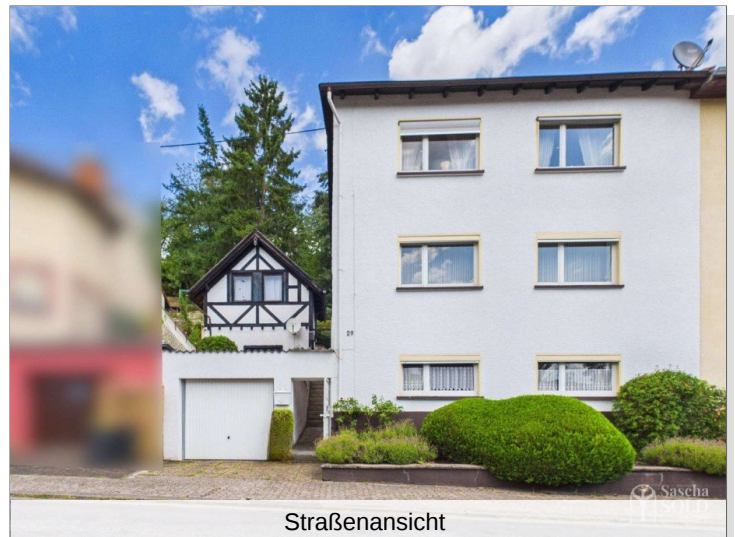
Blick vom Garten



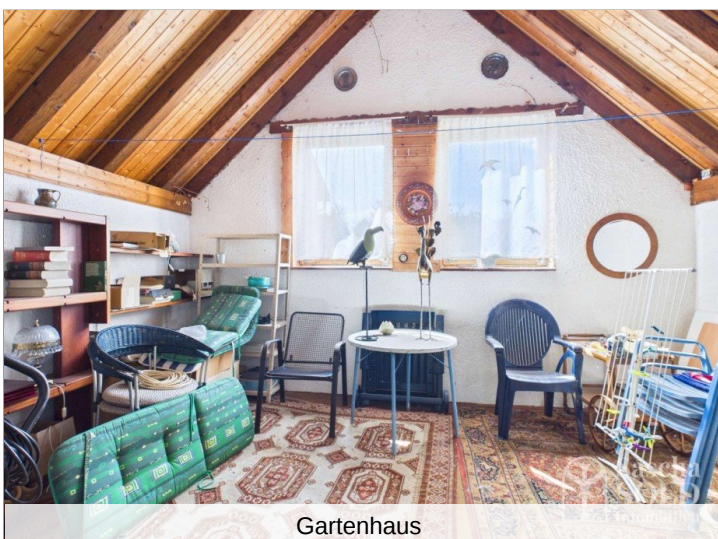
Gartenhaus



Gartenhaus



Straßenansicht



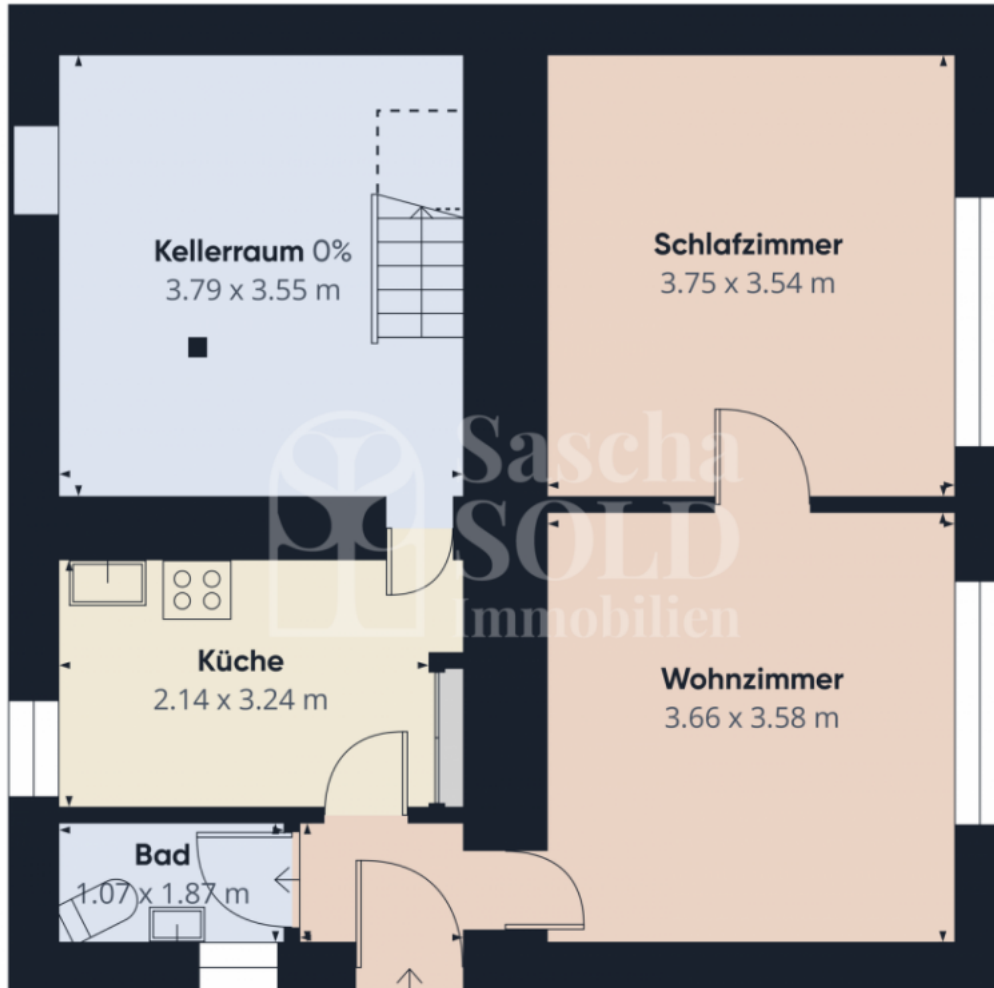
Gartenhaus

## Sold Immobilien

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

- > Doppelhaushälfte
- > Spiesen-Elversberg
- > 6 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-221



**Wohnfläche<sup>®</sup>**  
37.28 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche<sup>®</sup>**  
13.5 m<sup>2</sup>

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

(2) 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

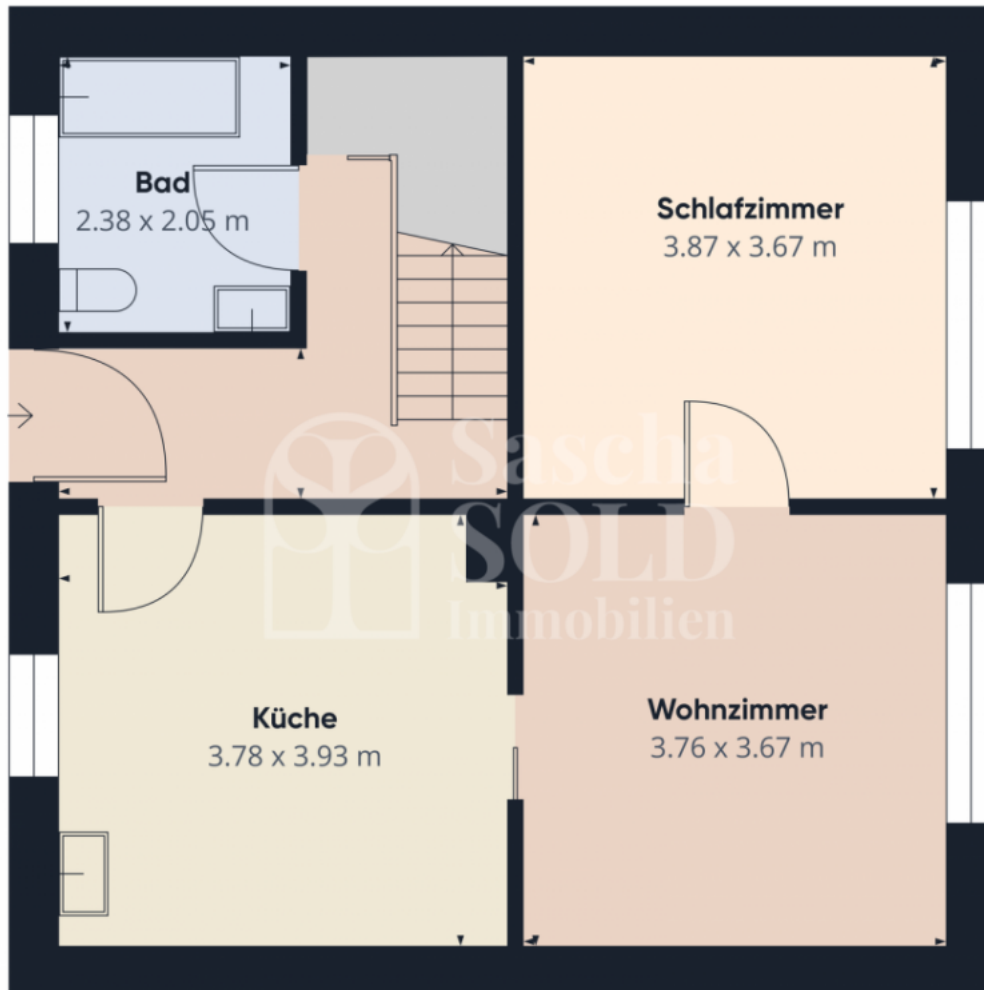
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Spiesen-Elversberg
- > 6 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-221



Etage 1 Gelb Grundriss - 1. OG



Wohnfläche<sup>®</sup>  
56,56 m<sup>2</sup>

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

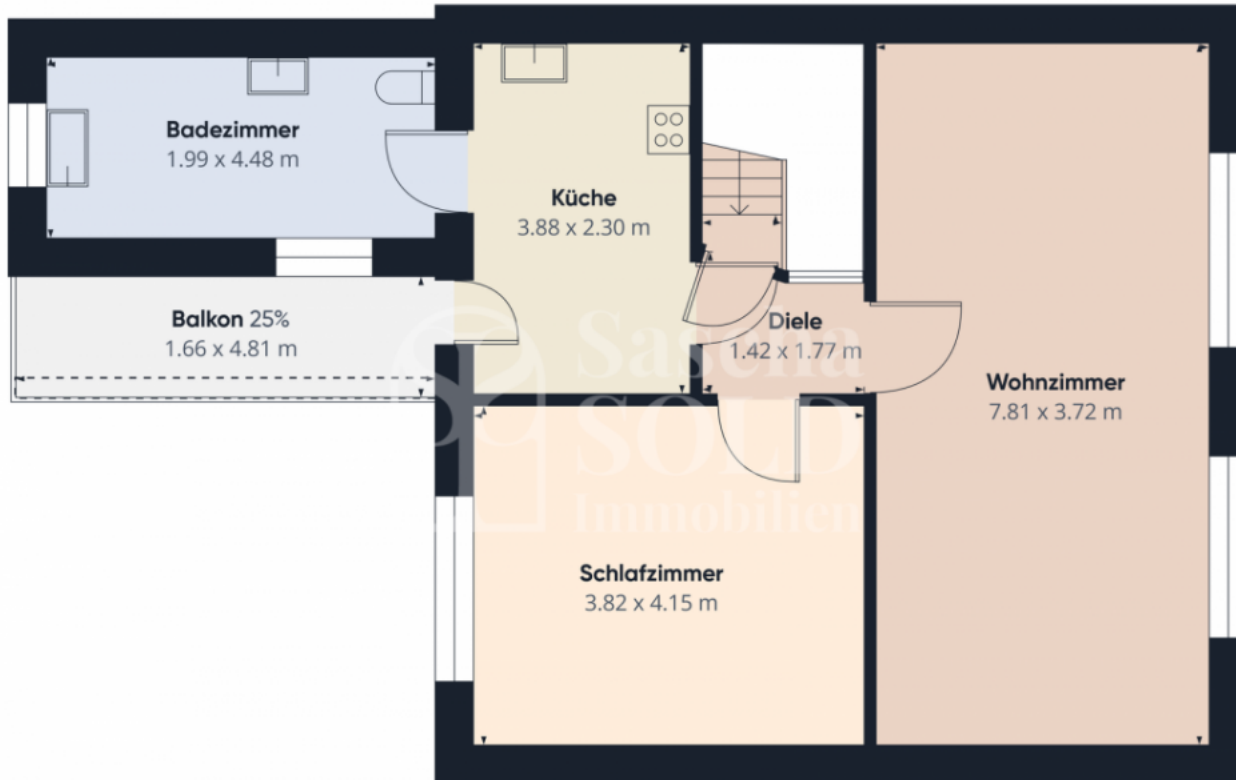
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Spiesen-Elversberg
- > 6 Zimmer

- > 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-221



**Wohnfläche<sup>®</sup>**  
67.05 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

Etage 2 Gelb Grundriss - 2. OG

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > 160 m² Wohnfläche
- > Spiesen-Elversberg
- > Objektnummer: IMMO-221
- > 6 Zimmer



**Ansprechpartner:**



**Herr Sascha Sold**

**Telefon: +4968949122060**

**Mobil: +4915170120321**

**E-Mail:** [info@sold.de](mailto: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:**