

# EXPOSÉ

## Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage auf weitläufigem Grundstück in St. Ingbert



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 66386 Sankt Ingbert  
Baujahr: 1935  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 130 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.287 m<sup>2</sup>  
Balkon: ja  
Garage: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 279.000,-**

**Sold Immobilien**

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

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66386 Sankt Ingbert - Saarpfalz-Kreis
Baujahr	1935
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.287 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	279.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	287 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-04-16
Energieausweis gültig bis	15.04.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1935
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befuerung	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:

Dieses freistehende Einfamilienhaus liegt in ruhiger Sackgassenlage in einem gewachsenen Wohngebiet von St. Ingbert-Mitte, in nordwestlicher

Randlage. Das über 1.287 m<sup>2</sup> große Grundstück ist leicht zurückversetzt von der Straße und bietet dadurch ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Beim Betreten der Liegenschaft gelangt man in einen Windfang mit Gäste-WC. Von hier aus führt der Weg in eine Diele, die auf der linken Seite zur Wohnküche sowie in das Wohn- und Esszimmer führt. Auf der rechten Seite befindet sich ein Büro. Über die Treppe erreicht man das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern, einem Badezimmer sowie dem Zugang zum nicht ausgebauten Dachgeschoss. Auf dieser Ebene befindet sich zudem ein Balkon mit einem Panoramablick über den großzügigen Garten.

Vom Wohn- und Essbereich aus gelangt man direkt auf die sonnige Südwest-Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Der Garten ist durch Hecken und Bäume in zwei Bereiche gegliedert und bietet neben geschützten Rückzugsorten auch Möglichkeiten zur weiteren Nutzung und Gestaltung.

Der Keller ist über das Erdgeschoss sowie einen Außeneingang erreichbar und umfasst insgesamt vier Räume, die aktuell als Werkstatt, Lagerfläche, Heizungsraum und Waschküche genutzt werden. Für Fahrzeuge steht eine Einzelgarage mit zusätzlichem Geräteraum sowie Werkstattgrube zur Verfügung.

Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft in einem gepflegten Zustand, mit Renovierungsbedarf, und eignet sich insbesondere für Interessenten mit dem Wunsch nach einem großen Grundstück, Ruhe und Privatsphäre.

Im Laufe der Jahre wurden unter anderem folgende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- o Wartung der Fenster und Jalousien inkl. Austausch von Verschleißteilen (2019)
- o Anlage der Südwest-Terrasse (2013)
- o Modernisierung der Heizung einschließlich Heizkörpern u. Kupferleitungen (2008)
- o Erneuerung der Dacheindeckung sowie Dämmung der Dachflächen (2003)
- o Teilweise Erneuerung des Innenausbau (u.a. Türen, Gäste-WC, Treppenhaus) (2003)
- o Erneuerung des Balkons (2001)
- o Erneuerung der Außenfassade (Anstrich sowie Dämmung der Ostseite (2001)
- o Diverse Umbaumaßnahmen (ca. 1974)
- o Aufstockung der Liegenschaft (ca. 1952)

Die genaue Adresse der Liegenschaft wird ausschließlich an Interessenten weitergegeben, die eine schriftliche Registrierung durchgeführt haben. Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

## Sold Immobilien

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

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192



## Ausstattung:

### + Gebäude:

- o Baujahr ca. 1935, Aufstockung ca. 1952
- o Bauweise: Massivhaus
- o Zimmer: 5
- o Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup> (inkl. zu 50% angerechneter Balkon- und Terrassenfläche)
- o Dach: Satteldach, gedämmt
- o Außenfassade: Eternitverkleidung; Ostseite gedämmt, verputzt und gestrichen
- o Fenster: Kunststoff, isolierverglast (1990); teilweise älteres Baujahr im KG
- o Heizung: Oertli, GVX 100-24 Condens (2007)
- o Böden: Teppich, Fliesen

### + Grundriss:

- o KG: 4 Kellerräume
- o EG: Windfang, WC, Wohnküche, Wohn- und Esszimmer, Büro, Terrasse, Garten
- o OG: Diele, Badezimmer, 3 Schlafzimmer
- o DG: Speicherraum, nicht ausgebaut

### + Sanitär:

- o EG: Gäste-WC mit Waschbecken und WC
- o OG: Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC

### + Außenanlagen:

- o Einzelgarage (ca. 5,6 m x 3,7 m) mit Werkstattgrube sowie praktischem Geräteraum (Baujahr ca. 1970)
- o weitläufige Einfahrt mit weiteren Stellmöglichkeiten
- o südwestlich ausgerichtete Terrasse
- o großzügige Gartenanlage

## Lagebeschreibung:

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

Die hervorragende Verkehrsanbindung an die A6 und A8 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. 130 m
- o Spielplatz - ca. 200 m
- o Grundschule - ca. 600 m
- o KITA - ca. 1,2 km
- o Großer Supermarkt - ca. 1,2 km
- o Stadtzentrum - ca. 2,1 km
- o Restaurant - ca. 2,2 km
- o Stadtpark - ca. 2,2 km
- o Bahnhof - ca. 2,4 km
- o Gymnasium - ca. 2,6 km
- o Kreiskrankenhaus - ca. 2,7 km

### Verkehrsanbindung:

- o Autobahn A6 - ca. 5 km
- o Autobahn A8 - ca. 6 km

### Umliegende Städte und Einrichtungen:

- o URSAPHARM-Arena (SV Elversberg) - ca. 6 km
- o Universität des Saarlandes - ca. 7 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 10 km
- o Saarbrücken (Zentrum) - ca. 13 km
- o Homburg (Zentrum) - ca. 27 km

## 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.

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192



## 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 (WoFIV) 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.

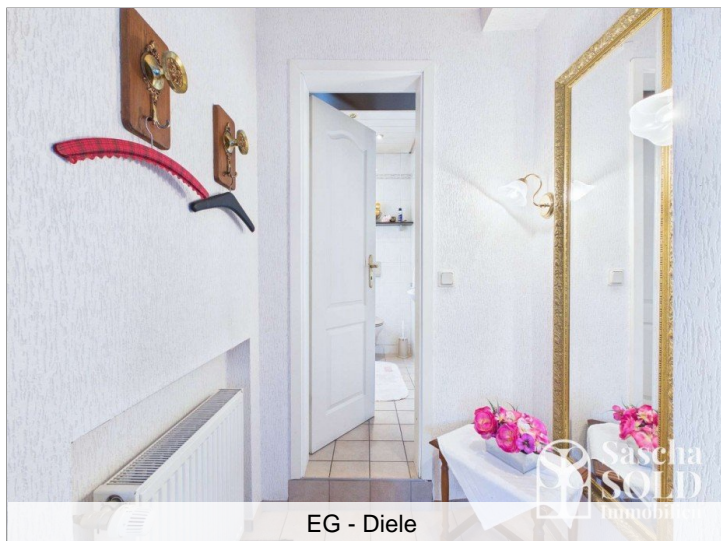
## Objektbilder:



EG - Diele



EG - Wohnküche



EG - Diele



EG - Wohnküche

## Sold Immobilien

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

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192



EG - Wohn- und Esszimmer



EG - Büro



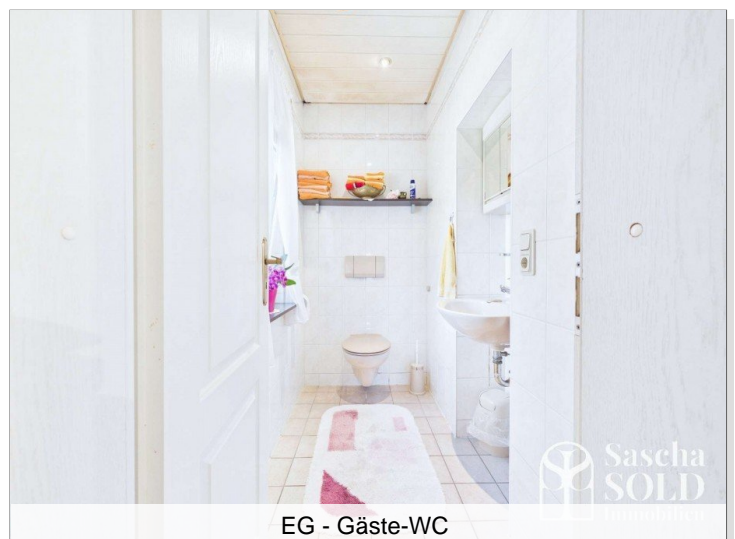
EG - Wohn- und Esszimmer



EG - Büro



EG - Wohn- und Esszimmer



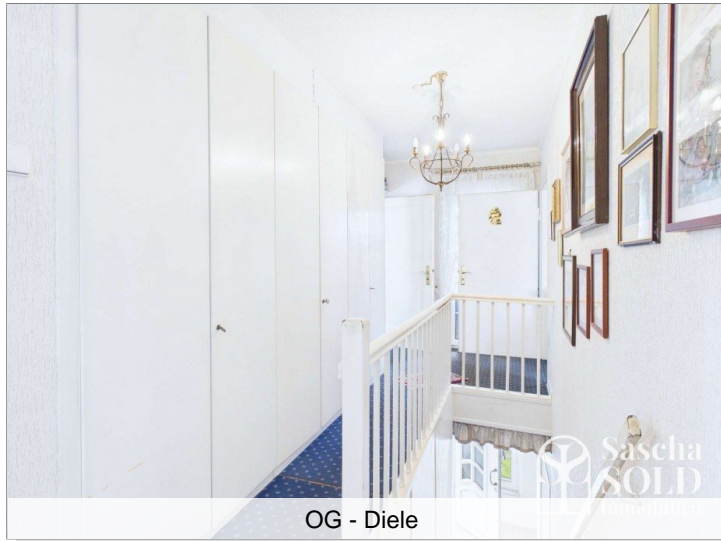
EG - Gäste-WC



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192



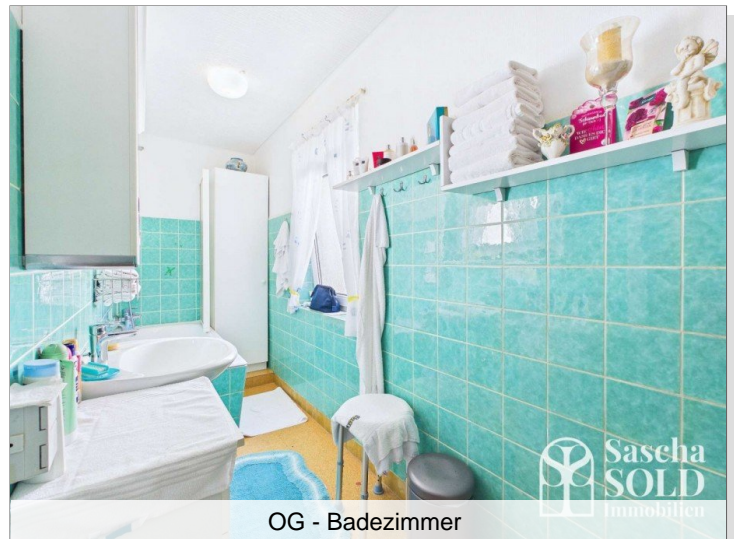
OG - Diele



OG - Schlafzimmer 3



OG - Schlafzimmer 1



OG - Badezimmer



OG - Schlafzimmer 2



KG - Waschküche

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192



KG - Heizungsraum



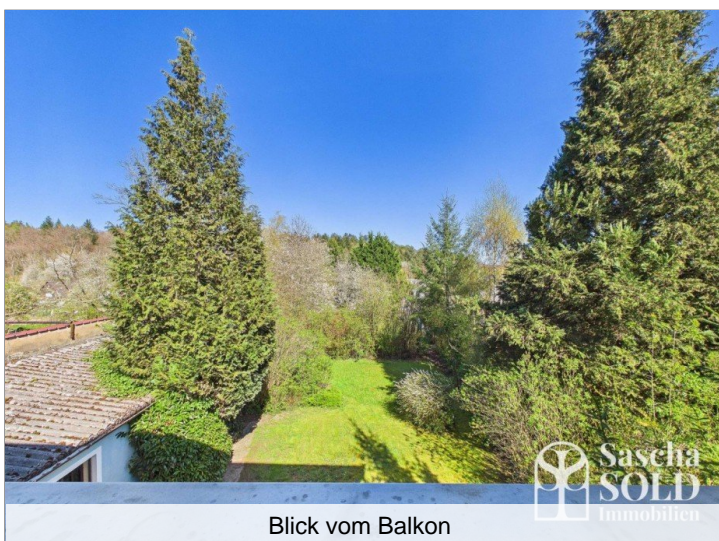
Garten



Gartenseite



Garten



Blick vom Balkon



Drohnenaufnahme

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192



Garage

## Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?

[www.sold.de/Wertermittlung.htm](http://www.sold.de/Wertermittlung.htm)  
oder QR-Code scannen:

**Kostenlose  
Wertermittlung  
schnell & unverbindlich!**

2\_Wertermittlung

## Raumimmobilie gefunden?

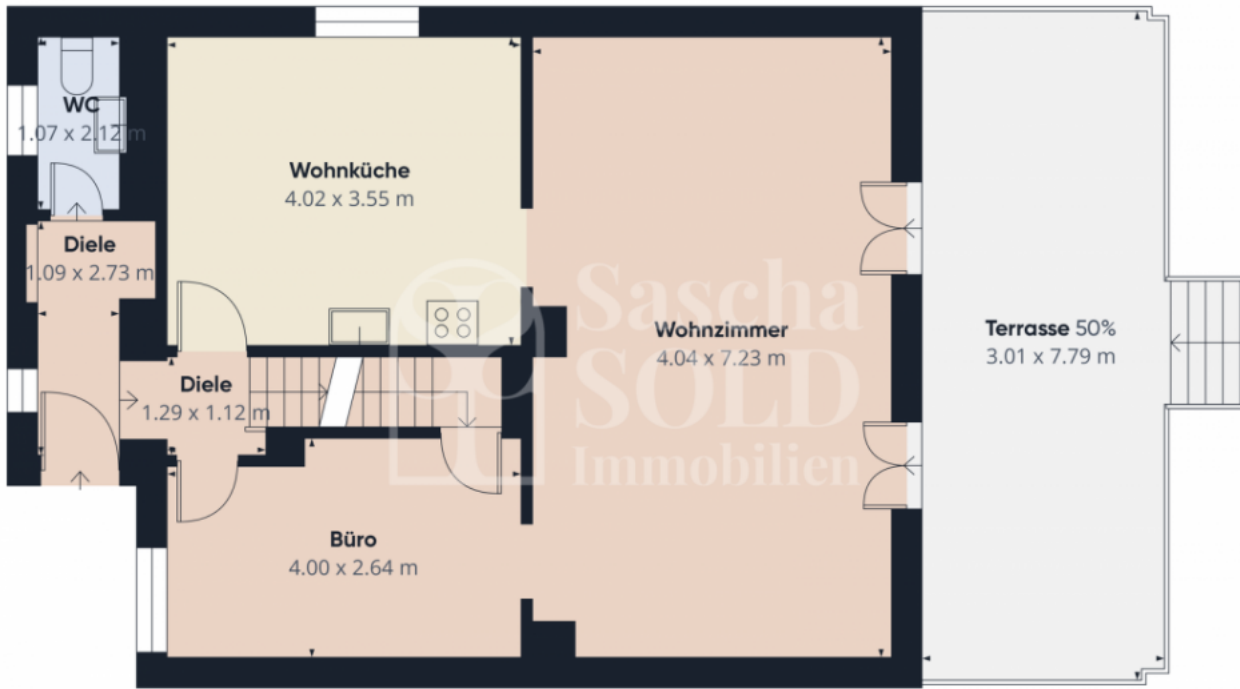
- Anfrage senden
- Posteingang/Spam-Ordner prüfen
- Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten

**1\_Anfrage\_Info**

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192



Wohnfläche<sup>®</sup>  
72.03 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



Etage 0 Gebäud Erdgeschoss



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192

