EXPOSÉ

Erstbezug nach Sanierung - ab September - Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Panoramablick

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 66583 Spiesen-Elversberg

Baujahr: 1970

Letzte Modernisierung: 2026

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 68 m²

Etage: 1

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

VERMIETET

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Spiesen-Elversberg
> 2 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-200

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	66583 Spiesen-Elversberg
Baujahr	1970
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	68 m²
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	149,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2023-11-28
Energieausweis gültig bis	27.11.2033
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1970
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
nur Nichtraucher	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	4,50 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	September 2026

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Spiesen-Elversberg
> 2 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-200

Objektbeschreibung:

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung wird derzeit umfassend saniert und ist voraussichtlich ab September 2026 bezugsfertig. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus umfasst lediglich vier Wohneinheiten und bietet dadurch eine angenehme, ruhige sowie familiäre Wohnatmosphäre. Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss des Hauses.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige und helle Diele, von der aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Das geräumige Wohnzimmer überzeugt durch seinen schönen Lichteinfall und bietet direkten Zugang zum Balkon. Dieser stellt zweifellos das Highlight der Wohnung dar: Hier genießen Sie einen schönen Ausblick sowie ausreichend Platz, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich bietet ausreichend Platz zur Integration einer eigenen Einbauküche sowie eines Essbereichs. Die Raumgestaltung lässt sich flexibel und ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen umsetzen. Zusätzlich befinden sich hier Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, die den Wohnkomfort ergänzen.

Das Schlafzimmer verfügt über ausreichend Stellfläche für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Große Fensterflächen sorgen auch hier für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das Badezimmer wird im Zuge der Sanierungsarbeiten ebenfalls vollständig modernisiert und mit einer Dusche sowie zeitgemäßen Armaturen ausgestattet.

Ergänzt wird das Angebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie einen großzügigen Kellerraum. Naturliebhabern steht zudem die Mitnutzung des Gartens der Liegenschaft zur Verfügung.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

* Die Wohnung wird ausschließlich an Nichtraucher vermietet.
* Haustierhaltung ist nicht erwünscht.
* Der Vermieter strebt ein langfristiges Mietverhältnis an. Statt späterer, unerwarteter Mieterhöhungen wird von Beginn an eine transparente Staffelmiete vereinbart. Diese sieht eine jährliche Erhöhung der Nettokaltmiete um 20 EUR pro Monat vor.
* Anstelle einer klassischen Barkaution ist der Abschluss einer Mietkautionsbürgschaft vorgesehen. Diese kann unkompliziert über verschiedene Banken oder Versicherungen abgeschlossen werden.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ist zunächst eine vollständige schriftliche Registrierung sowie eine vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft erforderlich.

Bei weiterem Interesse an der Anmietung werden anschließend folgende Unterlagen benötigt:

* aktuelle SCHUFA-Auskunft
* Arbeitsvertrag sowie aktuelle Einkommensnachweise bzw. Rentenbescheide
* Mietschuldenfreiheitsbescheinigung mit Kontaktdaten des derzeitigen Vermieters

Ausstattung:

- Erstbezug nach umfassender Kernsanierung
- großzügiger Balkon mit hervorragender Aussicht
- großzügiges Schlafzimmer mit viel Tageslicht
- modern gestaltetes Badezimmer mit Dusche
- moderne Gegensprechanlage
- zahlreiche Anschlüsse für Strom, Internet und TV
- praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- abschließbarer Kellerraum

Die monatlichen Nebenkosten betragen für einen 1-Personen-Haushalt 350 EUR und für einen 2-Personen-Haushalt 400 EUR. In den Nebenkosten sind folgende Positionen enthalten:

- Hausservice
- Lohnkosten Reinigung
- Winterdienst
- Hausservice Material
- Pflege Aussenanlagen
- Heizkostenabrechnung
- Warmwasser
- Wasser/Abwasser
- Allgemeinstrom
- Biomüll
- Niederschlagswassergebühr
- Versicherung Gebäude
- Grundsteuer

Lagebeschreibung:

Spiesen-Elversberg ist eine charmante Gemeinde im Saarland, die sich durch ihre attraktive Wohnlage auszeichnet. Die Gemeinde liegt im Landkreis Neunkirchen und bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe.

Geografisch liegt Spiesen-Elversberg zentral im Saarland und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Städte. Die Autobahnen A6 und A8 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach z.B. Neunkirchen, Saarbrücken, Homburg und St. Ingbert. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse sorgen für eine gute

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Spiesen-Elversberg
> 2 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-200

Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften und Städte.

Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Supermärkte, Apotheken, Banken und andere wichtige Dienstleister sind in Spiesen-Elversberg vorhanden und leicht zu erreichen. Zudem gibt es ein paar Restaurants, Cafés und kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Spiesen-Elversberg ist besonders familienfreundlich. Es gibt mehrere Kindergärten und Grundschulen, die eine hochwertige Betreuung und Bildung bieten. Weiterführende Schulen sind in den nahegelegenen Städten Neunkirchen und St. Ingbert zu finden und durch den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.

Die Gemeinde bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Mehrere Sportvereine und Freizeitangebote sorgen für aktive Erholung. Die umliegenden Wälder und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Zudem sind kulturelle Veranstaltungen und Feste regelmäßige Highlights im Jahreskalender der Gemeinde.

Spiesen-Elversberg zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität aus. Die ruhige und sichere Umgebung macht die Gemeinde zu einem idealen Wohnort für alle Altersgruppen. Die Nachbarschaften sind geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer angenehmen Atmosphäre. Die Gemeindeverwaltung legt großen Wert auf Sauberkeit und Sicherheit, was sich in den gepflegten Straßen und öffentlichen Anlagen widerspiegelt.

Sonstiges:

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

* Die Wohnung wird ausschließlich an Nichtraucher vermietet.
* Haustierhaltung ist nicht erwünscht.
* Der Vermieter strebt ein langfristiges Mietverhältnis an. Statt späterer, unerwarteter Mieterhöhungen wird von Beginn an eine transparente Staffelmiete vereinbart. Diese sieht eine jährliche Erhöhung der Nettokaltmiete um 20 EUR pro Monat vor.
* Anstelle einer klassischen Barkaution ist der Abschluss einer Mietkautionsbürgschaft vorgesehen. Diese kann unkompliziert über verschiedene Banken oder Versicherungen abgeschlossen werden.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ist zunächst eine vollständige schriftliche Registrierung sowie eine vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft erforderlich.

Bei weiterem Interesse an der Anmietung werden anschließend folgende Unterlagen benötigt:

* aktuelle SCHUFA-Auskunft
* Arbeitsvertrag sowie aktuelle Einkommensnachweise bzw. Rentenbescheide
* Mietschuldenfreiheitsbescheinigung mit Kontaktdaten des derzeitigen Vermieters

Objektbilder:

Schlafzimmer - (KI generiert)

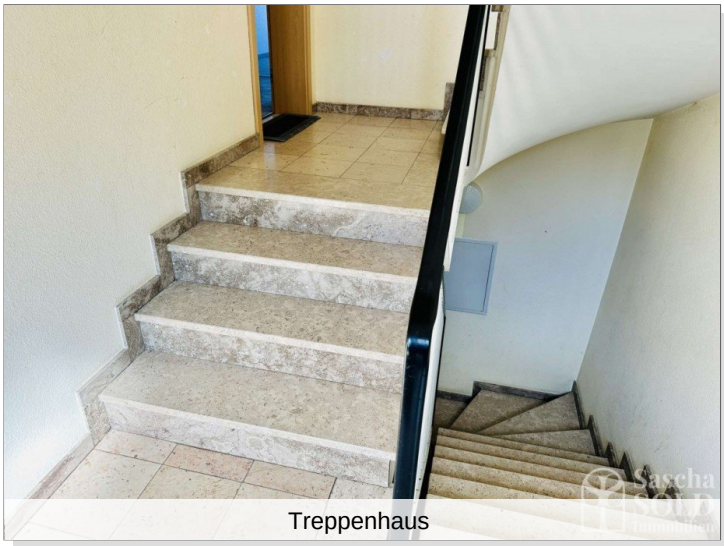
Küche - (KI generiert)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Spiesen-Elversberg
> 2 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-200

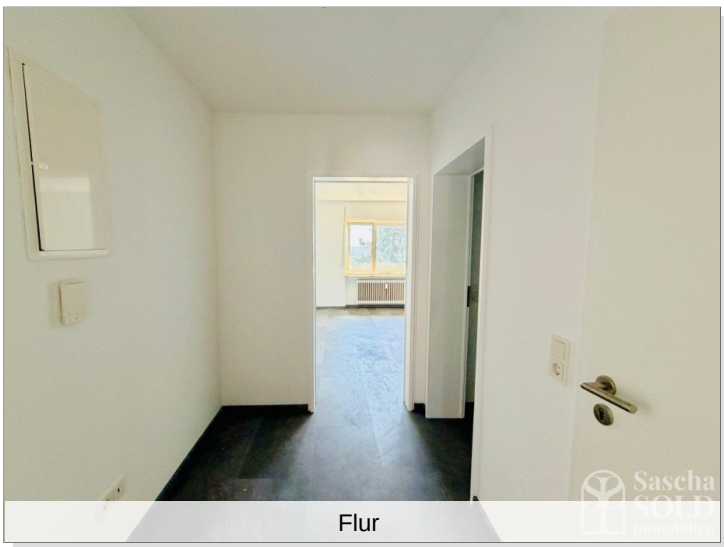
Küche



Treppenhaus

Badezimmer

Balkon



Flur

Aussicht

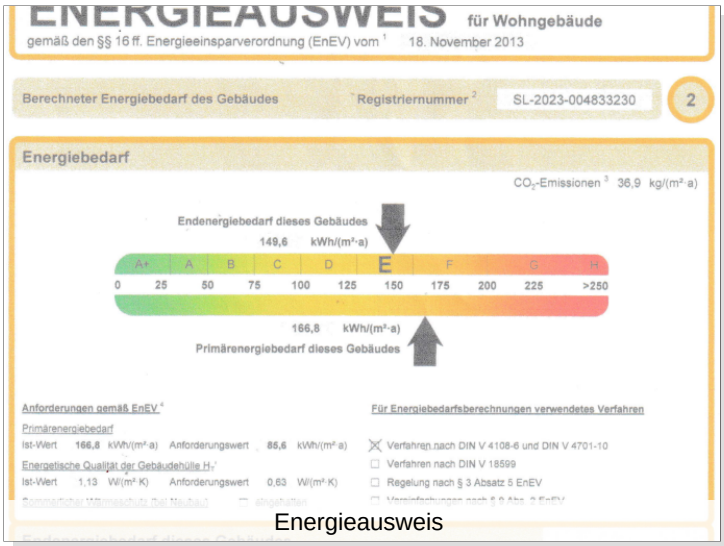
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Spiesen-Elversberg
> 2 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-200

Straßenseite



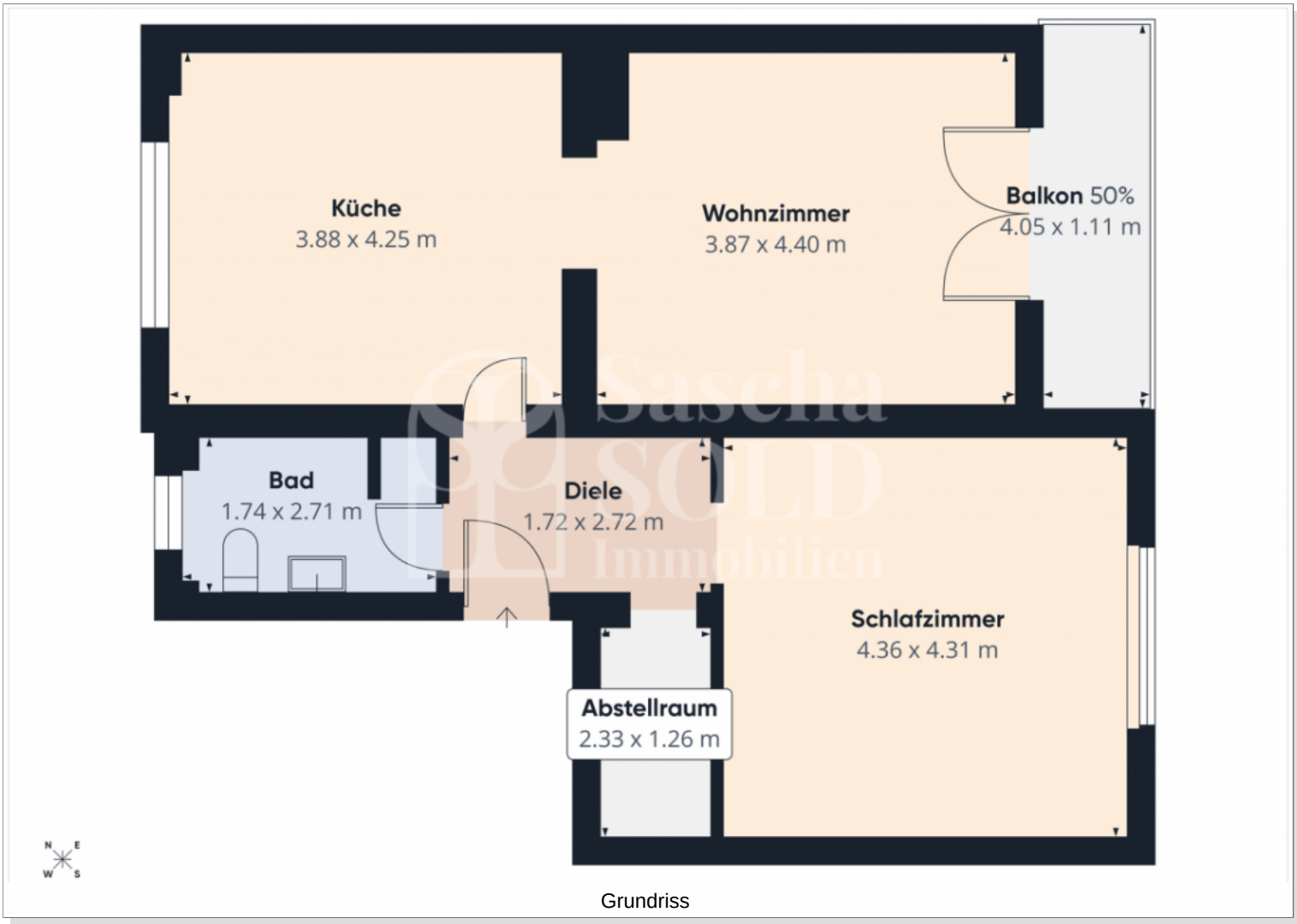
Energieausweis

1_Anfrage_Info

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Spiesen-Elversberg
> 2 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-200



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Spiesen-Elversberg
> 2 Zimmer
> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-200

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