EXPOSÉ

Exklusive 4ZKB Dachgeschosswohnung mit Balkon, privatem Wellnessgarten, Sauna, Hot Tub, Garage



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 66538 Neunkirchen
Baujahr: 1997
Letzte Modernisierung: 2020
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 125 m²
Etage: 2
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

Kaufpreis € 325.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neunkirchen
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-247



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	66538 Neunkirchen
Baujahr	1997
Letzte Modernisierung	2020
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	125 m²
Kaufpreis	325.000,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1997
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Laminat
Kamin	ja
Befeuerung	Gas
Sauna	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Ein eigener Wellnessgarten mit Sauna, überdachtem Hot Tub und Gartenhaus, direkt vom Balkon aus erreichbar: Diese Dachgeschosswohnung im begehrten Wohngebiet Altseiterstal bietet viel Platz und einen privaten Rückzugsort im Grünen. Sie umfasst ca. 125 m² Wohnfläche und liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse mit nur sechs Häusern. Das 1997 errichtete Gebäude ist ein Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Der nicht einsehbare Garten macht dieses Zuhause besonders. Eine freistehende Sauna, der überdachte Hot-Tub-Whirlpool und ein Gartenhaus zum Ausruhen bieten Erholung in privater Atmosphäre. Zwischen den Saunagängen im Ruhehaus entspannen oder den Abend auf der Gartenterrasse verbringen - dafür braucht es hier nur wenige Schritte von der eigenen Wohnung ins Freie.

Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die vollständig ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten fügt sich mit weißen Fronten und dunklen Arbeitsflächen harmonisch ein. An Winterabenden lädt der Kaminofen zum Entspannen ein. Der angrenzende Balkon eröffnet einen beeindruckenden Fernblick und führt direkt in den eigenen Garten. Drei Schlafzimmer bieten Platz für die Familie, Gäste oder ein Arbeitszimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer Eckbadewanne, einer separaten Walk-in-Dusche, zwei Waschtischen und einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Ein Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung bietet Platz für Waschmaschine und Trockner sowie zusätzlichen Stauraum. Dort befindet sich auch der Warmwasserspeicher der eigenen Solarthermieanlage.

2020 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Bad und Einbauküche wurden erneuert, neue Fliesen und Bodenbeläge verlegt, Decken mit integrierten LED-Strahlern gestaltet und der Kaminofen eingebaut. Im selben Jahr entstand die Garten- und Wellnessanlage. Insgesamt wurden über 120.000 EUR in die Modernisierung der Wohnung und die Gestaltung des Außenbereichs investiert. Das 1997 errichtete Gebäude wurde in Massivbauweise mit Thermolit-Steinen und hochwertigen Materialien ausgeführt. Die Fassade und die äußeren Holzelemente erhielten 2021 einen neuen Anstrich.

Eine Zisterne versorgt die Toilettenspülung und Gartenbewässerung der Ober- und Dachgeschosswohnung mit Regenwasser. Für die Wohnung lässt sich die Nutzung auf Wunsch zu- oder abschalten. Die Nebenkosten einschließlich Heizkosten betragen nach Angaben der Eigentümer bei einer Nutzung durch zwei Personen ca. 250 EUR monatlich.

Zur Wohnung gehören eine 2023 errichtete Garage, Außenstellplätze vor und neben der Garage sowie ein eigener Kellerraum mit WC. Ein gemeinschaftlicher Kellerwaschraum steht bei Bedarf ebenfalls zur Verfügung.

Die Photovoltaikanlage auf dem Dach mit einer Leistung von ca. 6,3 kWp kann optional gegen einen gesonderten Kaufpreis übernommen werden. Sie wird derzeit zur Einspeisung genutzt und erzielt nach Angaben der Eigentümer Einnahmen von ca. 2.800 EUR netto pro Jahr.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neunkirchen
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-247



Ausstattung:

- ca. 125 m² Wohnfläche mit offenem Wohn- und Essbereich und drei Schlafzimmern
- Balkon mit beeindruckendem Fernblick
- vollständig ausgestattete Einbauküche mit Markengeräten
- Bad mit Eckbadewanne, Walk-in-Dusche, zwei Waschtischen u. Fußbodenheizung
- moderner Kaminofen
- Decken mit integrierten LED-Strahlern
- eigener Abstell- und Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Garage von 2023, Außenstellplätze davor
- eigener Kellerraum mit WC
- privater, nicht einsehbarer Wellnessgarten mit direktem Zugang vom Balkon
- freistehende Sauna, überdachter Hot-Tub-Whirlpool und Gartenhaus als Ruhebereich

Lagebeschreibung:

Im ruhigen und begehrten Wohngebiet Altseiterstal liegt die Wohnung am Ende einer kleinen Sackgasse mit nur sechs Häusern. Abseits der belebten Straßen lässt sich hier die Ruhe zu Hause genießen, während die Neunkircher Innenstadt gut erreichbar bleibt.

Das Saarpark-Center und die umliegenden Geschäfte bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Cafés, Restaurants und Dienstleistungen ergänzen das Angebot der Innenstadt, sodass sich alltägliche Besorgungen mit einem Stadtbummel oder einem gemeinsamen Essen verbinden lassen.

Für Familien stehen verschiedene Betreuungs- und Schulformen zur Verfügung. Dazu zählen das Kinderbetreuungszentrum und die Grundschule Steinwald sowie die Gymnasien am Steinwald und am Krebsberg. Schulbusverbindungen erschließen auch das Altseiterstal und die Haltestelle Rodenheimweg.

Das Kombibad "Die Lakai" ergänzt die Freizeitmöglichkeiten vor Ort. Im benachbarten Spiesen-Elversberg bietet die URSAPHARM-Arena mit den Heimspielen des Bundesligisten SV Elversberg ein sportliches Highlight.

Busverbindungen führen in die Innenstadt und zum Neunkircher Hauptbahnhof. Über die A8 und die weiterführende A6 sind Saarbrücken, Homburg und weitere Ziele in der Region schnell erreichbar. Die ruhige Wohnadresse ist damit auch für Berufstätige attraktiv, die regelmäßig zwischen den Städten pendeln.

Sonstiges:

Energieausweis:

Der Energieausweis wurde beauftragt und befindet sich derzeit in Erstellung.

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 den Makler nicht vorgenommen.

Eine Einsichtnahme in Bauakten oder sonstige öffentlich-rechtliche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neunkirchen
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-247

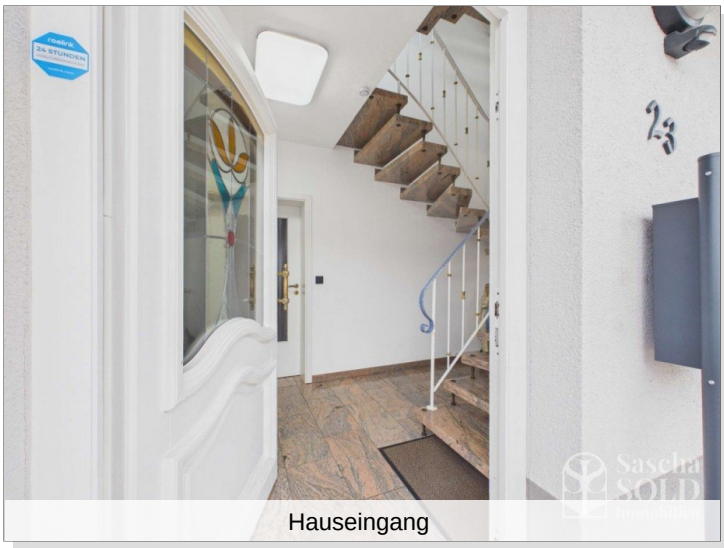


Unterlagen erfolgte nicht, sofern dies nicht ausdrücklich angegeben ist. Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft.

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.

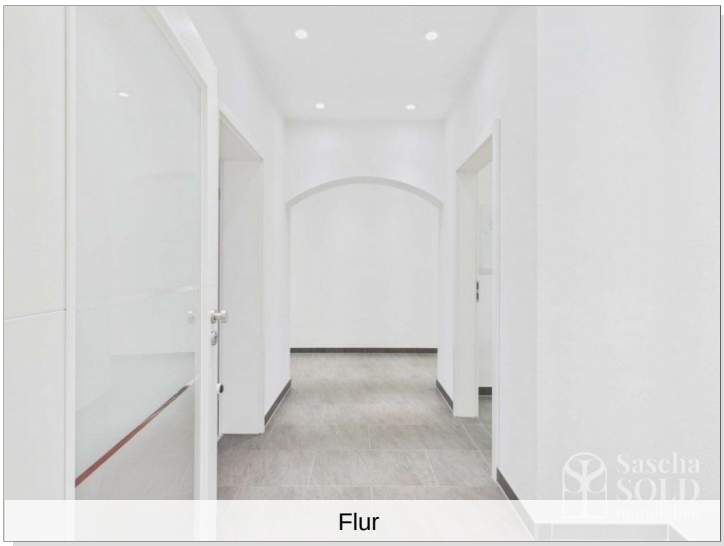
Objektbilder:



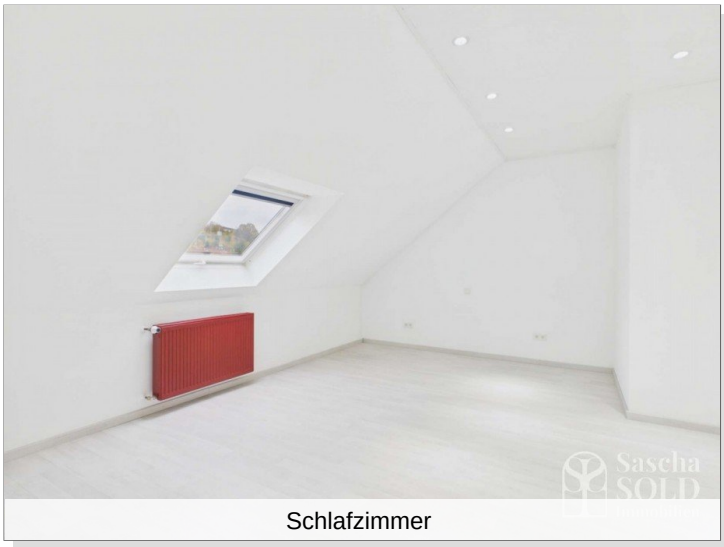
Hauseingang



Eingang zur Wohnung



Flur



Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neunkirchen
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-247





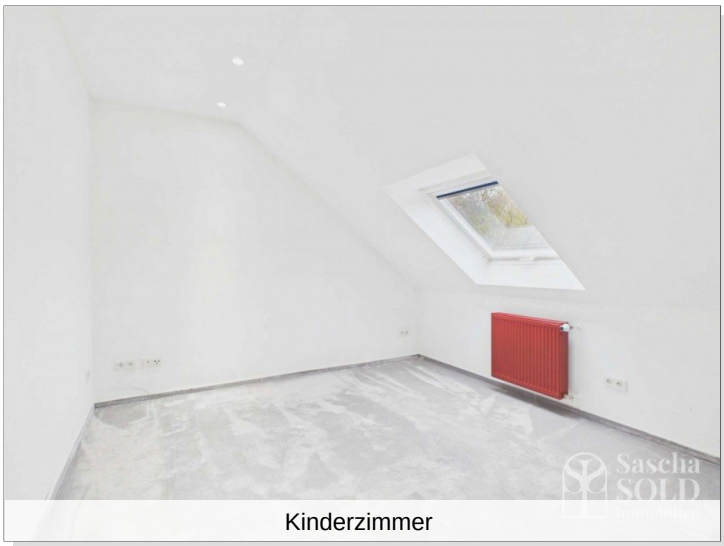
KI-Einrichtungsbeispiel



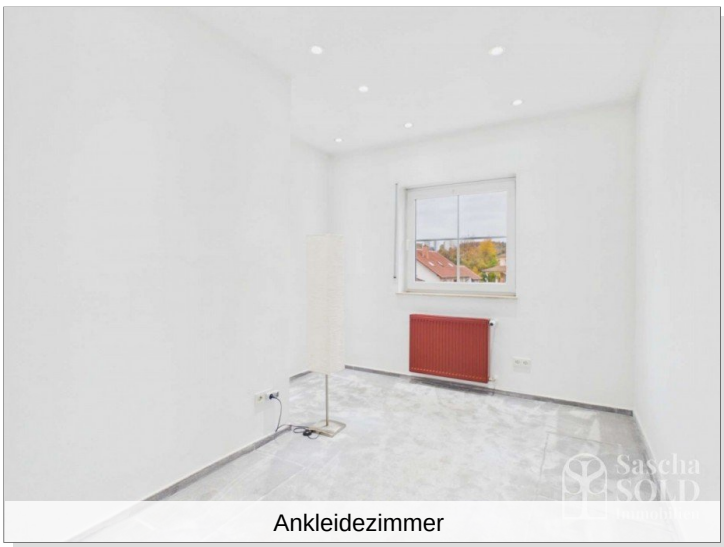
KI-Einrichtungsbeispiel



Hauswirtschaftsraum



Kinderzimmer



Ankleidezimmer



KI-Einrichtungsbeispiel

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neunkirchen
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-247

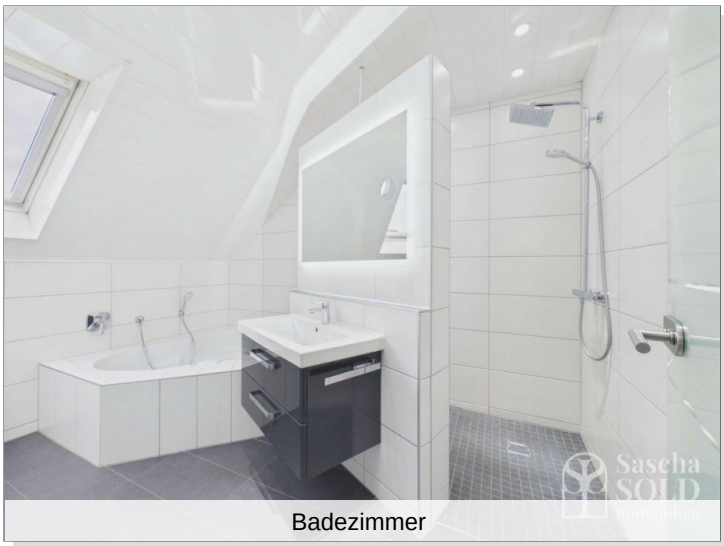




KI-Einrichtungsbeispiel



Hochwertige Einbauküche



Badezimmer



Hochwertige Einbauküche



Badezimmer



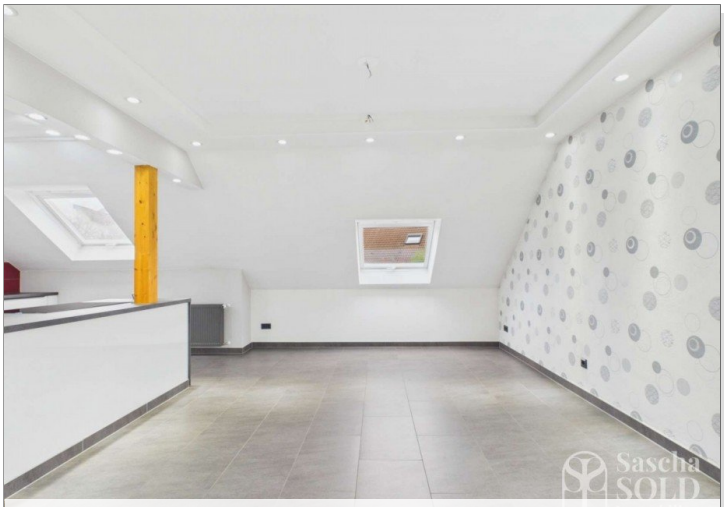
Hochwertige Einbauküche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neunkirchen
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-247

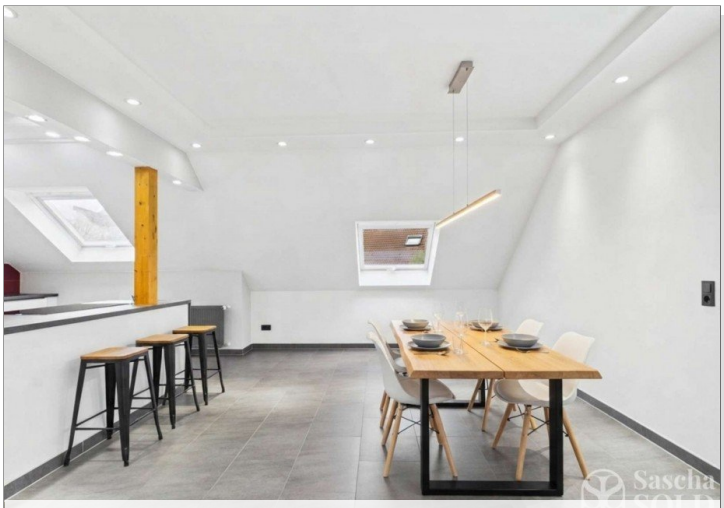




Essbereich



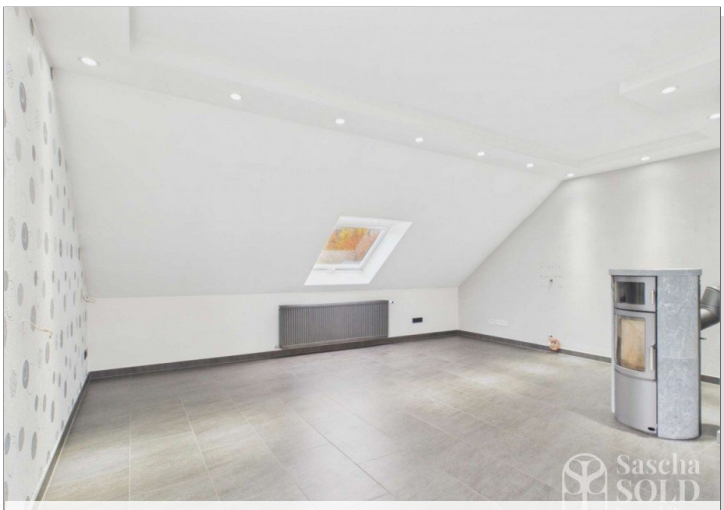
KI-Einrichtungsbeispiel



KI-Einrichtungsbeispiel



Wohn- und Esszimmer



Wohnbereich



Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neunkirchen
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-247





Treppe zum Wellnessgarten



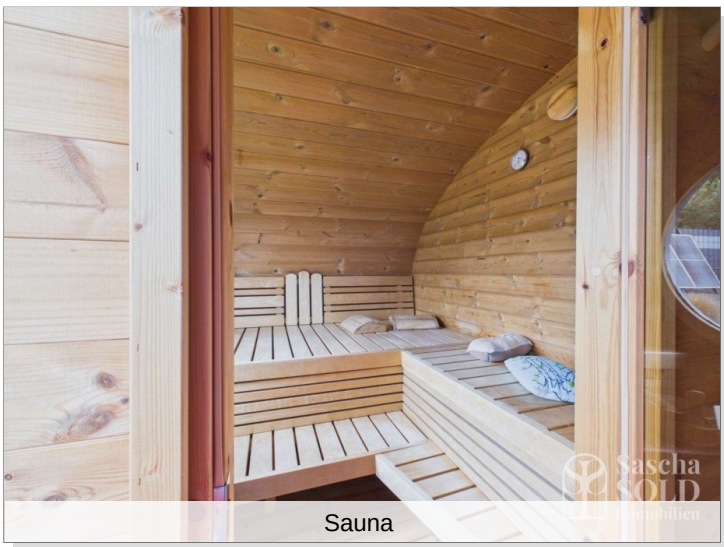
Persönlicher Kellerraum



Wellnessgarten



WC im Kellerraum



Sauna



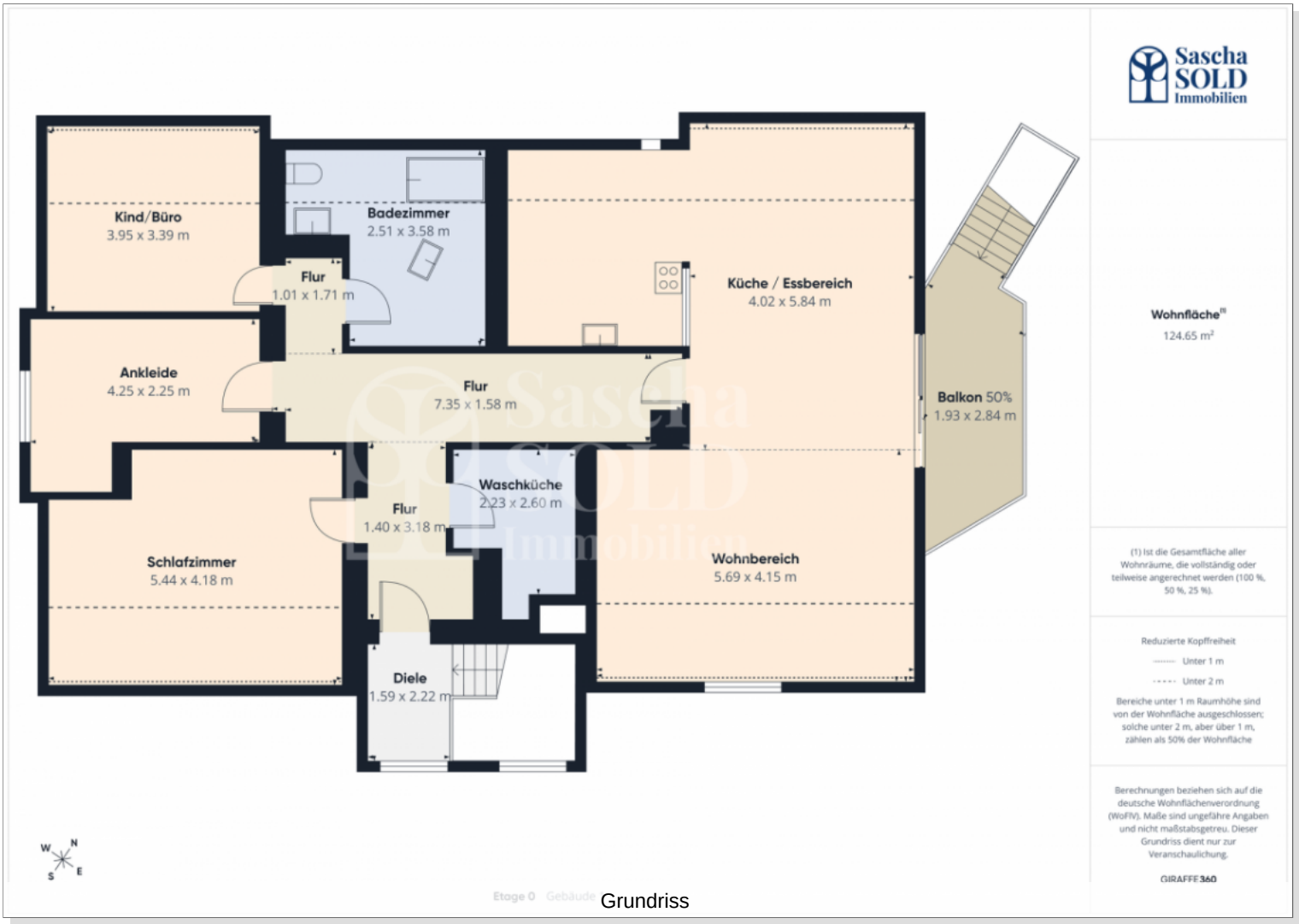
Einfahrt zur Garage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neunkirchen
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-247





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Neunkirchen
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-247



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