

EXPOSÉ

Freistehende Liegenschaft in erhöhter Wohnlage nahe der Blieskasteler Altstadt



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 66440 Blieskastel
Baujahr: 1949
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 160 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.010 m²
Balkon: ja
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 1

**Kaufpreis
€ 199.000,-**

Sold Immobilien

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

> Einfamilienhaus

> Blieskastel

> 6 Zimmer

> 160 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-218



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66440 Blieskastel - Saarpfalz-Kreis
Baujahr	1949
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	160 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.010 m ²
Kaufpreis	199.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	393,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-07-21
Energieausweis gültig bis	21.07.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1949
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat, Kunststoff
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	sanierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

> Einfamilienhaus

> Blieskastel

> 6 Zimmer

> 160 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-218



Objektbeschreibung:

Beschreibung

Schon die besondere Lage macht diese Liegenschaft zu einer echten Rarität. Freistehend, leicht erhöht und umgeben von altem Baumbestand genießen Sie hier ein außergewöhnlich ruhiges Wohnumfeld mit viel Privatsphäre - und das nur wenige Gehminuten von der historischen Blieskasteler Altstadt entfernt.

Außenanlagen

Von der Straße aus führt eine längere Natursteintreppe hinauf zur Liegenschaft, die leicht erhöht auf ihrem Grundstück liegt. Diese besondere Position verleiht dem Anwesen nicht nur einen reizvollen Blick in den gewachsenen Baumbestand, sondern schafft zugleich ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre.

Direkt an den Wohnbereich schließt sich eine Terrasse an, die einen fließenden Übergang zwischen Haus und dem kleinen Garten schafft.

Zur Liegenschaft gehört eine geräumige Einzelgarage in massiver Bauweise, die unmittelbar an der Straße liegt. Die rückwärtige, in den natürlichen Sandstein integrierte Wand verleiht der Garage einen besonderen Charakter und bietet neben einem Stellplatz zusätzliche Lagerfläche.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss empfängt seine Bewohner über eine großzügige Eingangsdielen mit einer geschwungenen Massivholztreppe, die der Liegenschaft bereits beim Betreten einen besonderen Charakter verleiht. Von hier aus werden sämtliche Räume dieser Ebene erschlossen. Die klassische Grundrissgestaltung bildet eine hervorragende Grundlage für eine zeitgemäße Modernisierung.

Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen auf mehreren Gebäudeseiten sowie der direkte Zugang zur Terrasse sorgen für helle Räume und schaffen einen harmonischen Übergang in den Garten.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der markante Kachelofen, der als gestalterischer Mittelpunkt des Wohnzimmers erhalten geblieben ist und dem Raum eine besondere Atmosphäre verleiht. Der angrenzende Essbereich verfügt über praktische Einbauschränke und bietet eine ideale Verbindung zur Küche.

Die Küche ist derzeit als separater Raum ausgeführt und bietet ausreichend Platz für eine moderne Neugestaltung. Je nach individuellem Wohnkonzept lässt sich hier sowohl eine offene Wohnküche als auch eine klassische Küchenlösung realisieren.

Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene eignet sich hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer und schafft zusätzliche Flexibilität. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC.

Dachgeschoss

Über die zentrale Holztreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, das den privaten Wohnbereich der Liegenschaft bildet. Hier stehen insgesamt vier Schlafzimmer zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.

Eines der Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem Balkon, der einen idyllischen Blick ins Grüne bietet. Das Badezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene und wird durch eine großzügige Dielen ergänzt, von der sämtliche Räume erreichbar sind.

Kellergeschoss

Die Liegenschaft ist vollständig unterkellert. Mehrere Kellerräume stehen als Vorrats-, Hobby- oder Werkstatt Räume sowie für weitere Nutzungen zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss die Heizungs- und Technikräume.

Eine Liegenschaft mit Charakter

Dieses Einfamilienhaus überzeugt weniger durch seinen aktuellen Zustand als vielmehr durch seine außergewöhnlichen Standortqualitäten und sein enormes Entwicklungspotenzial. Freistehend, leicht erhöht gelegen und eingebettet in gewachsenen Baumbestand bietet es eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen und kurzer Distanz zur historischen Blieskasteler Altstadt.

Die Liegenschaft befindet sich überwiegend in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine umfassende Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Sie richtet sich insbesondere an Käufer mit handwerklichem Geschick oder an Bauherren, die das Potenzial dieser besonderen Lage erkennen und den Charme eines individuell gestalteten Zuhauses zu schätzen wissen.

Wer die besondere Lage und das außergewöhnliche Potenzial dieser Liegenschaft zu schätzen weiß, findet hier die seltene Gelegenheit, ein individuelles Zuhause in einer der begehrten Wohnlagen Blieskastels zu verwirklichen.

Ausstattung:

+ Gebäude:

das ursprüngliche Baujahr ist nicht gesichert und wird auf ca. 1949 geschätzt

Bauweise: Massivbauweise

> Einfamilienhaus

> Blieskastel

> 6 Zimmer

> 160 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-218



Dach: Satteldach

Außenfassade: verputzt und gestrichen

Fenster: Kunststoff, isolierverglast; im Keller teilweise Holzfenster, einfachverglast

Heizung: Öl-Brennwertkessel (Brötje NovoCondens SOB 22C, Baujahr ca. 2009)

Böden: Fliesen, Parkett, Teppich, PVC

Zimmer: 6

Wohnfläche: ca. 160 m²

Grundriss:

EG: Diele, Gäste-WC, Büro, Wohn- und Esszimmer, Küche, Terrasse

DG: Diele, Badezimmer, 4 Schlafzimmer, Balkon

KG: mehrere Lagerräume, Heizungsraum, Öllageraum

Sanitär:

EG: Gäste-WC mit Waschbecken und WC

DG: Bad mit Wanne, Waschbecken und WC

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer guten Wohnlage von Blieskastel und verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die historische Altstadt mit ihrem besonderen Flair, zahlreichen Cafés, Restaurants, kleinen Fachgeschäften und kulturellen Angeboten ist bequem in wenigen Gehminuten erreichbar und lädt zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein.

Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre ruhige Umgebung und die unmittelbare Nähe zur Natur aus. Gleichzeitig profitieren die zukünftigen Bewohner von kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich im Stadtgebiet und sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben.

Familien profitieren von dem vielfältigen Bildungsangebot der Stadt. Mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in Blieskastel und machen den Standort besonders attraktiv.

Für Sport- und Freizeitbegeisterte bietet die Stadt zahlreiche Möglichkeiten. Das Freizeitzentrum mit Hallen- und Freibad, Sporthalle sowie weiteren Freizeitangeboten befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges Vereinsleben sowie zahlreiche Wander- und Radwege im UNESCO-Biosphärenreservat Bliesgau, das direkt vor der Haustür zu ausgedehnten Freizeitaktivitäten in der Natur einlädt.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Die Bundesautobahn A6 ist in

kurzer Fahrzeit erreichbar und verbindet Blieskastel mit den Städten Homburg, Saarbrücken und Kaiserslautern. Damit eignet sich der Standort sowohl für Berufspendler als auch für alle, die ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte verbinden möchten.

Insgesamt bietet diese Lage eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die kurzen Wege in die historische Altstadt, die gute Versorgung im Alltag sowie das umfangreiche Bildungs- und Freizeitangebot machen diesen Standort gleichermaßen für Familien, Paare und Ruhesuchende besonders attraktiv.

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

- > Einfamilienhaus
- > Blieskastel
- > 6 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-218



persönliche Besichtigung. Das Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und begründet keine Beschaffensvereinbarung.

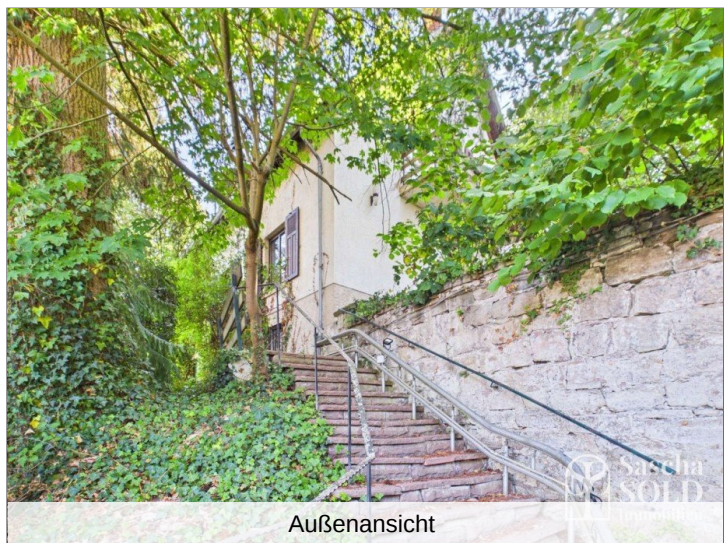
Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie 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.

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.

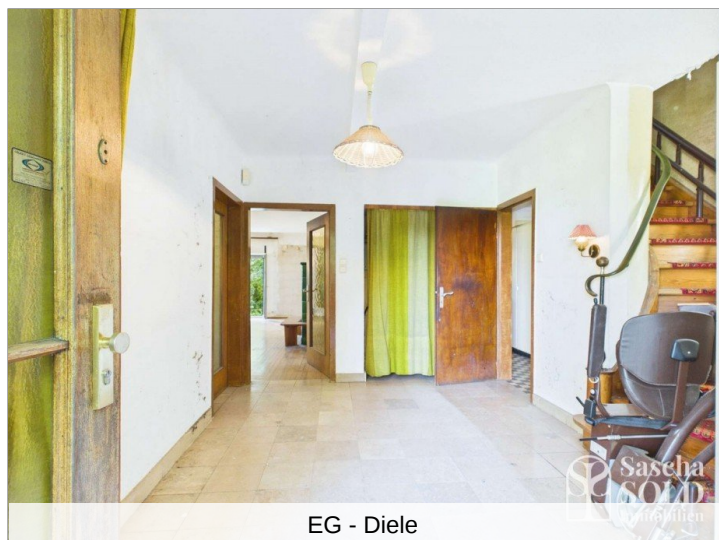
Objektbilder:



Außenansicht



Eingangsbereich



EG - Diele

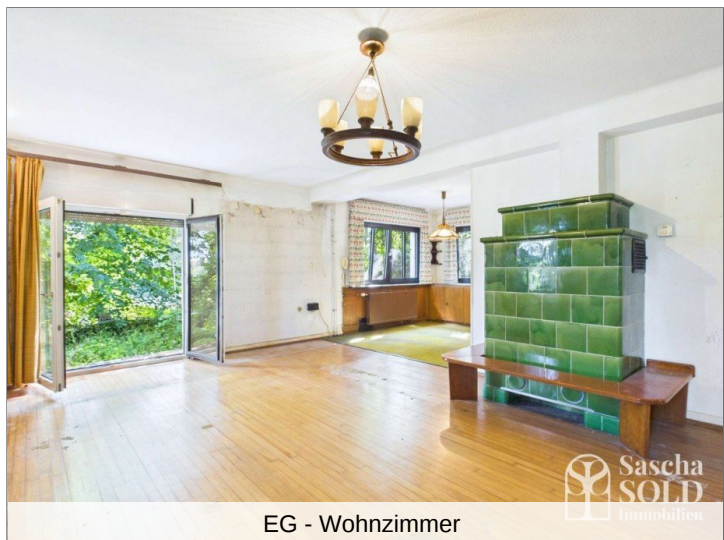


EG - Büro

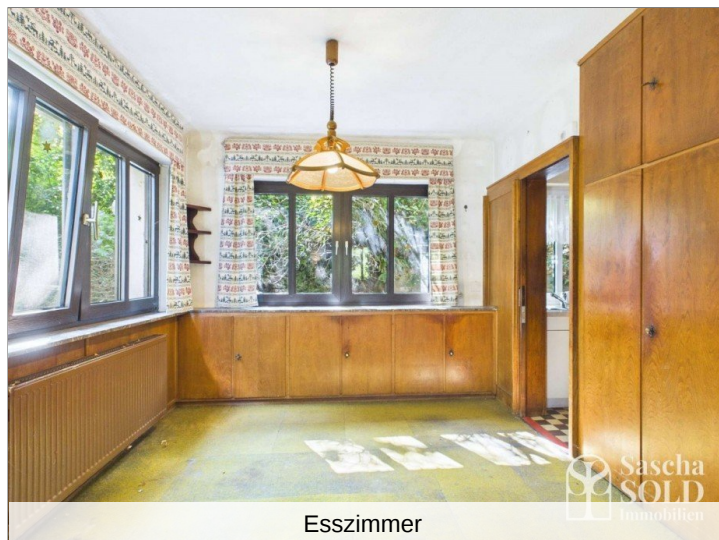
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Blieskastel
- > 6 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-218



EG - Wohnzimmer



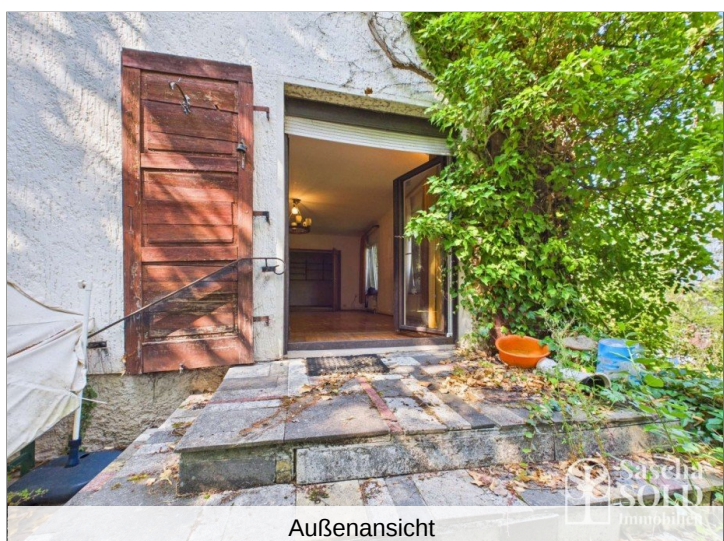
Esszimmer



EG - Wohnzimmer



Küche



Außenansicht

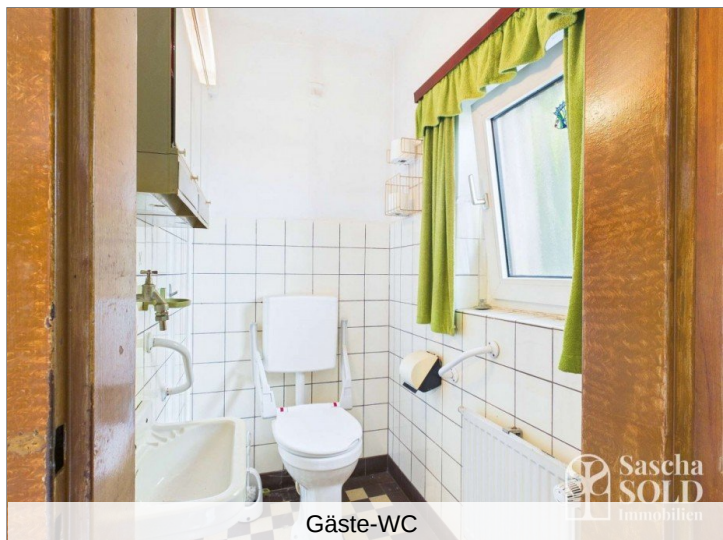


Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Blieskastel
- > 6 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-218



Gäste-WC



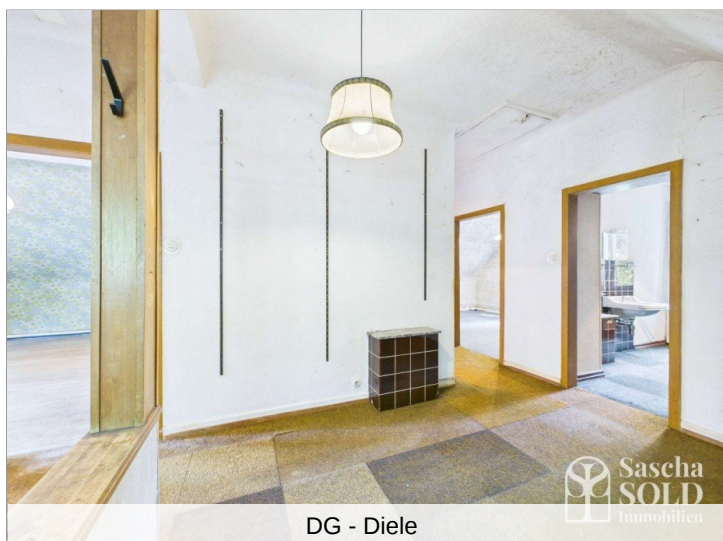
DG - Schlafzimmer



Treppe zum DG



DG - Schlafzimmer



DG - Diele



DG - Schlafzimmer

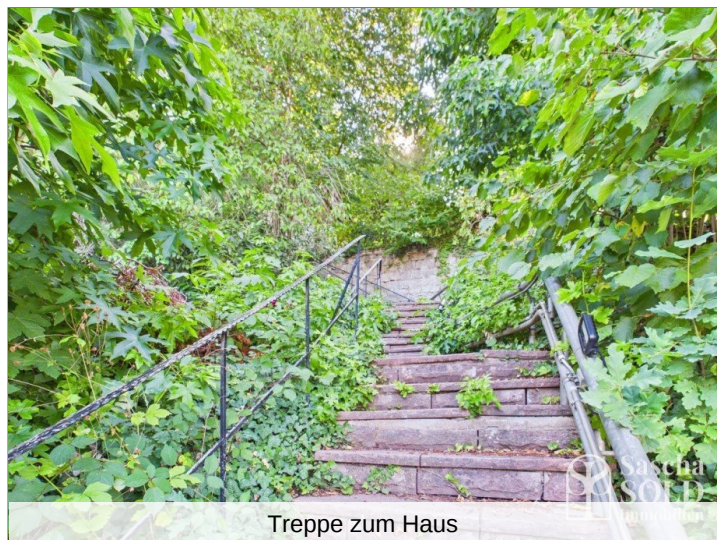
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Blieskastel
- > 6 Zimmer

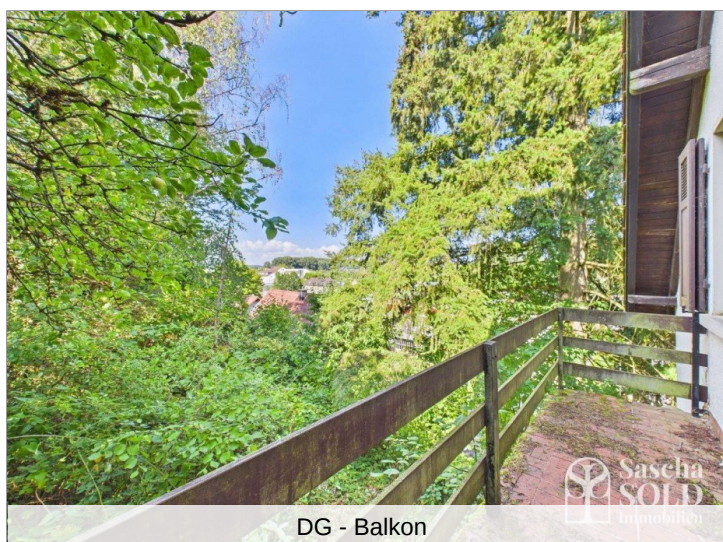
- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-218



DG - Schlafzimmer



Treppe zum Haus



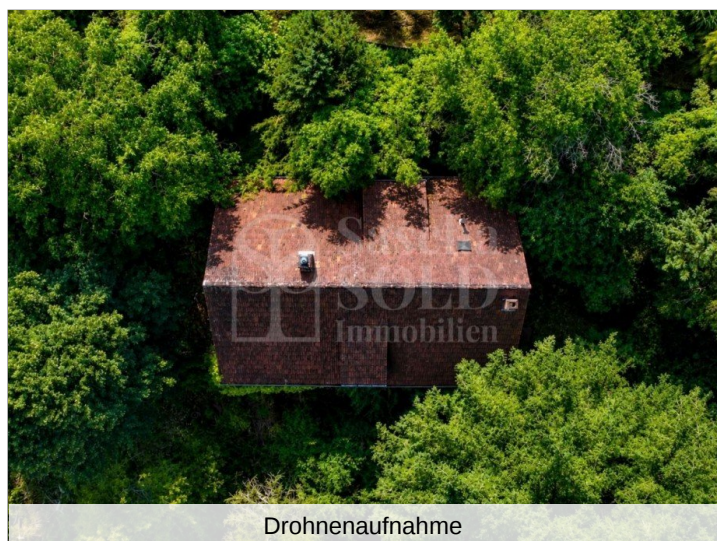
DG - Balkon



Garage



DG - Badezimmer



Drohnenaufnahme

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Blieskastel
- > 6 Zimmer

> 160 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-218

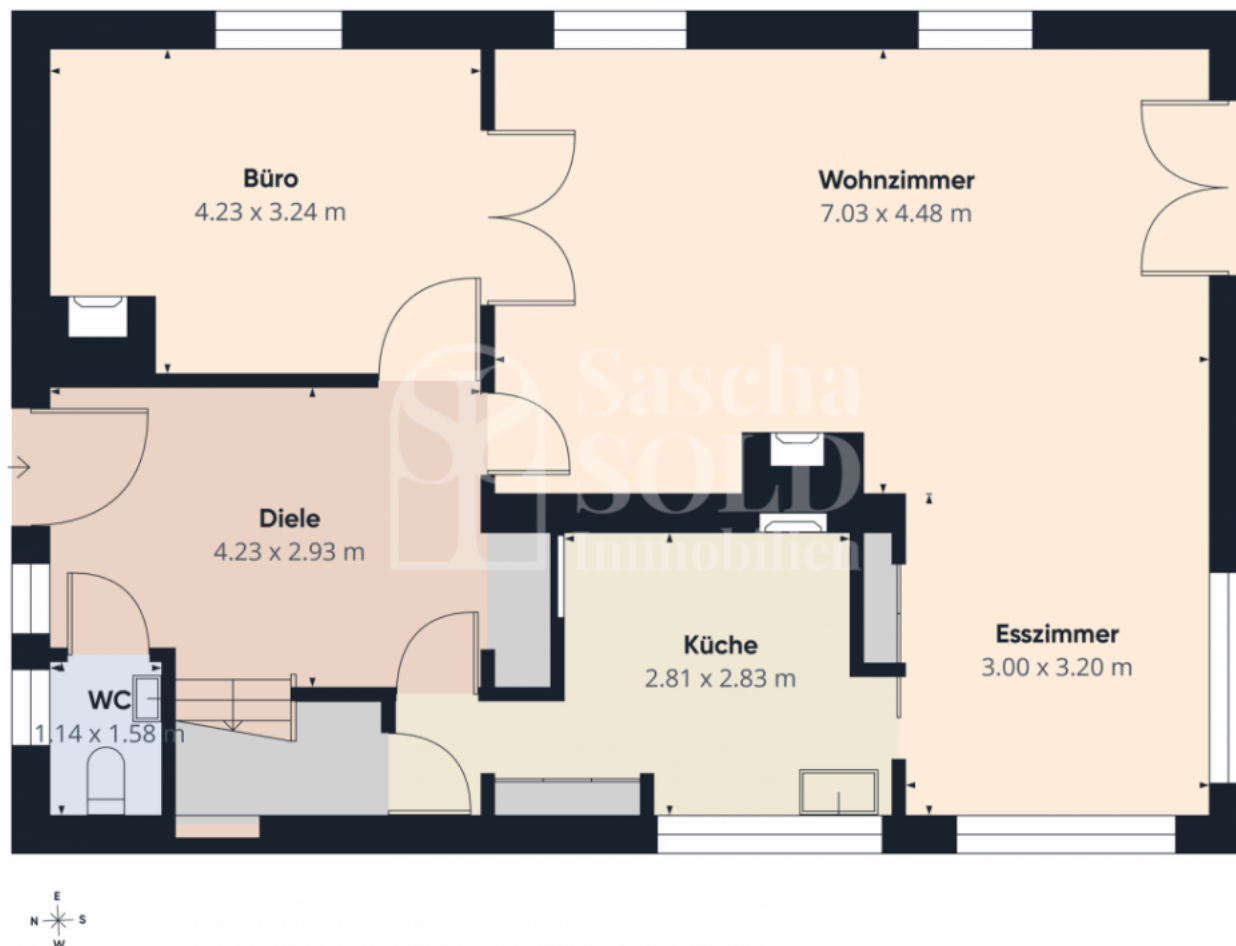


Drohnenaufnahme

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Blieskastel
- > 6 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-218



Etage 1 Gebä EG - Grundriss

Wohnfläche[®]
81.59 m²

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

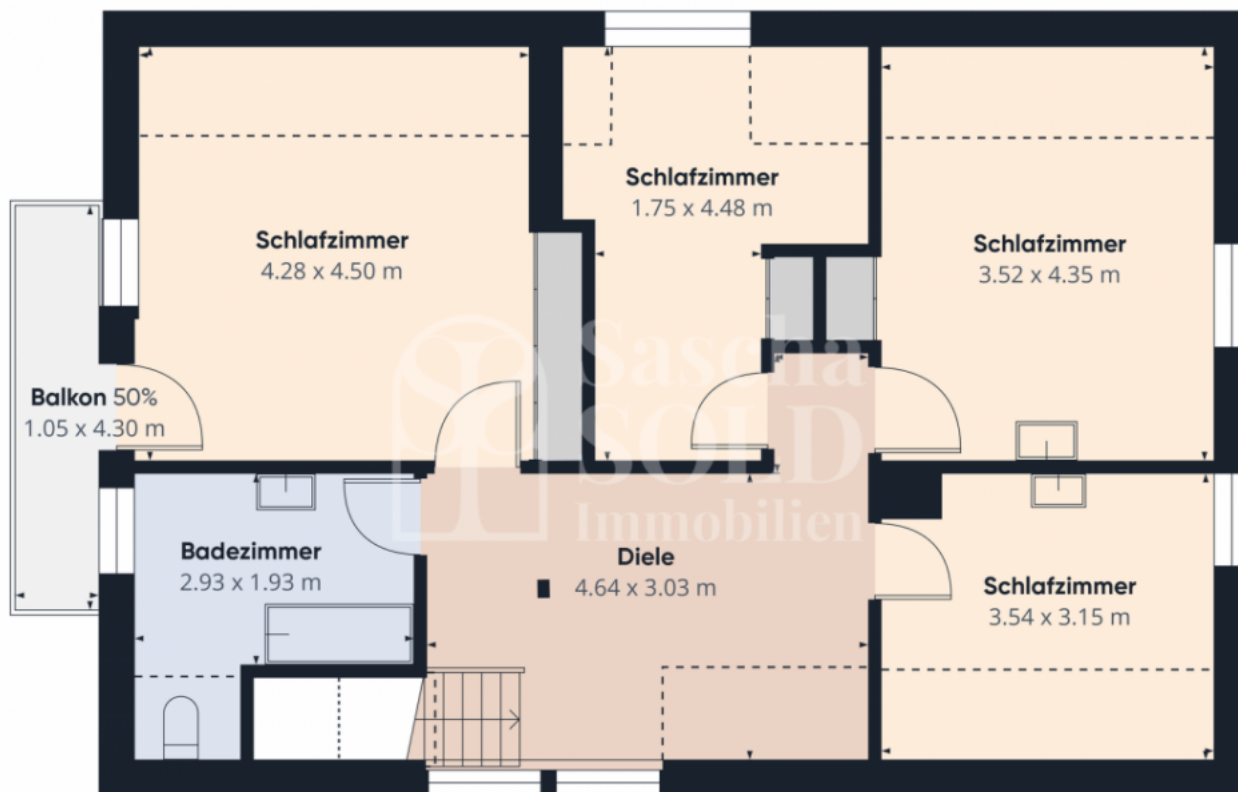
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Blieskastel
- > 6 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-218



Wohnfläche®
74.03 m²

(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.

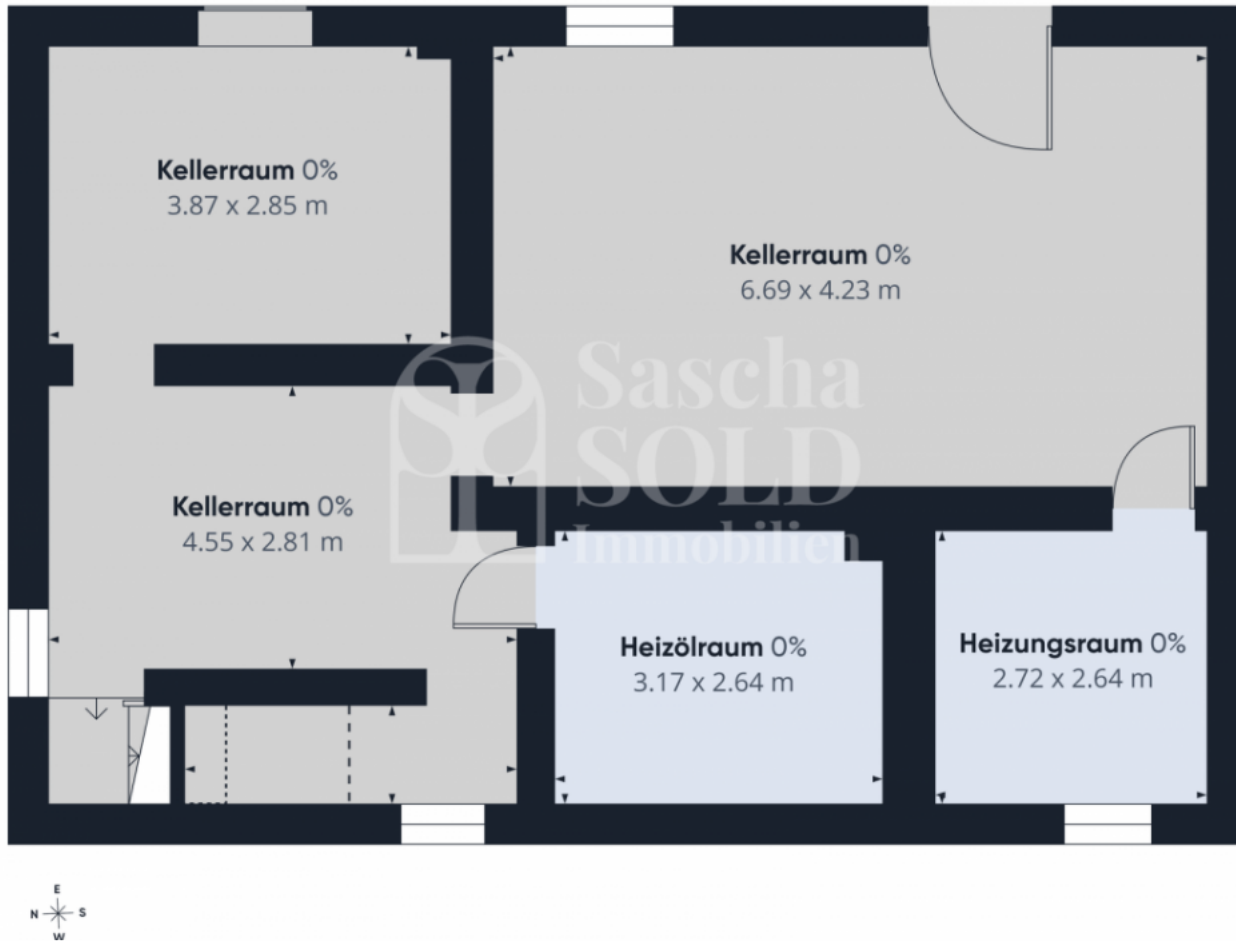
GIRAFFE 360

Etage 2 Gebä DG - Grundriss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Blieskastel
- > 6 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-218



Etage 0 Gebä KG - Grundriss

Nutzfläche⁽¹⁾
71,45 m²

(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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Blieskastel
- > 6 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-218





Ansprechpartner:



Herr Sascha Sold

Telefon: +4968949122060
Mobil: +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: