

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Oberwürzbach mit Garage, Terrasse & Südbalkon



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 66386 Sankt Ingbert
Baujahr: 1976
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 230 m²
Grundstücksfläche (ca.): 763 m²
Balkon: ja
Loggia: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 359.000,-

Sold Immobilien

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

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66386 Sankt Ingbert - Saarpfalz-Kreis
Baujahr	1976
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	230 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	763 m ²
Kaufpreis	359.000,- €
Balkon	ja
Loggia	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	330,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-03-03
Energieausweis gültig bis	02.03.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1976
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	sanierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



Objektbeschreibung:

In besonders gefragter Wohnlage, unmittelbar am Waldrand und in einer ruhigen Sackgasse gelegen, befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die naturnahe Umgebung in Verbindung mit der verkehrsberuhigten Lage unterstreicht die besondere Wohnqualität des Standorts.

Untergeschoss

Das Untergeschoss ist straßenseitig über eine eigene Haustür zugänglich und verfügt somit über einen separaten Eingang. Hier befindet sich die Einliegerwohnung mit Diele, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad sowie zusätzlichen Kellerräumen. Das Bad ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss verfügt über eine eigene Haustür auf der Rückseite des Hauses und ist zusätzlich über eine Treppe vom Untergeschoss aus erreichbar. Das Erdgeschoss umfasst eine Diele, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Im Wohnbereich befindet sich ein repräsentativer Holzkamin, der vor der weiteren Nutzung fachgerecht geprüft und in Betrieb genommen werden muss. Zudem bestehen Zugänge zur Terrasse und zum Hanggarten. Der großzügige Südbalkon erstreckt sich über die gesamte Gebäudebreite, bietet einen schönen Ausblick über die Dächer von Oberwürzbach und darüber hinaus und ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem Schlafzimmer aus zugänglich.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist vom Erdgeschoss aus zugänglich und bietet einen großzügigen, bislang nicht ausgebauten Raum für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung.

Außenanlagen & Parken

Vor dem Haus liegt ein Vorgarten, der individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Hinter der Liegenschaft befindet sich eine großzügige Terrasse mit überdachtem Bereich und Grillstelle, die einen hohen Grad an Privatsphäre bietet. Der anschließende Garten ist in Hanglage angelegt und kann bei Bedarf gärtnerisch neu strukturiert werden.

Zur Liegenschaft gehört eine Garage mit elektrischem Garagentor, geeignet für bis zu zwei hintereinander parkende Kleinwagen. An der erdberührten Garagenwand ist Feuchtigkeit feststellbar. Ergänzend steht ein Außenstellplatz neben dem Haus zur Verfügung.

Zur Schaffung eines weiteren sonnigen Aufenthaltsbereichs bietet sich

die Möglichkeit einer Dachterrasse auf der Garage an, da bereits ein Zugang mit Tor auf das Garagendach vorhanden ist. Die Umsetzbarkeit ist vorbehaltlich statischer sowie baurechtlicher Prüfung zu beurteilen.

Zustand der Liegenschaft

Beim Bau wurde großer Wert auf die Verwendung hochwertiger Materialien gelegt, sämtliche Bereiche wurden regelmäßig gepflegt und instand gehalten, dennoch besteht aktuell Sanierungsbedarf. Im Rahmen einer zeitgemäßen Modernisierung lässt sich das Haus nach persönlichen Vorstellungen gestalten und an heutige Wohnansprüche anpassen. So eröffnet sich die Chance, ein großzügiges Zuhause in besonders attraktiver Lage ganz nach den eigenen Wünschen zu schaffen und zukunftsorientiert zu gestalten.

Ausstattung:

+ Gebäude:

Baujahr ca. 1976
Bauweise: Massivhaus
Dach: Satteldach
Außenfassade: verputzt und gestrichen
Fenster: Aluminium, isolierverglast (1976)
Heizung: Öl (2016), Viessmann Vitodens 100-W Typ B1HB
Böden: Fliesen, Parkett, Laminat, Teppich

+ Zimmer: 6

+ Grundriss:

UG: Diele, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Kellerräume, Vorgarten
EG: Diele, Wohn- und Esszimmer, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Balkon, Terrasse, Hanggarten
DG: Speicherraum

+ Sanitär:

UG: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC
EG: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, separates Gäste-WC

+ Parken:

Stellplatz am Haus
Garage mit Zugang zum Haus

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in einer Sackgasse in Oberwürzbach, einem idyllischen Stadtteil von Sankt Ingbert. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer gewachsenen, überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehenden Bebauungsstruktur und bietet dadurch eine besonders ruhige sowie naturnahe Wohnqualität.

Sold Immobilien

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

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur: Im Ort selbst befinden sich eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Apotheke, ein Hausarzt, ein Zahnarzt, ein Kiosk sowie mehrere Friseure. Für Freizeit und Sport stehen unter anderem ein Tennisverein, ein Fußballverein sowie zahlreiche Wanderwege in der direkten Umgebung zur Verfügung. Weiterführende Schulen, größere Supermärkte sowie weitere Ärzte und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind schnell im Stadtzentrum von Sankt Ingbert erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A6 und A8 sind Saarbrücken, Homburg, Neunkirchen und Kaiserslautern schnell zu erreichen. Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit einer Bushaltestelle in direkter Nähe sowie dem Bahnhof Sankt Ingbert in kurzer Entfernung.

Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- o Friseur - ca. 50 m
- o Restaurant - ca. 0,2 km
- o Apotheke - ca. 0,5 km
- o Bäckerei - ca. 0,7 km
- o Metzgerei - ca. 0,7 km
- o Kindergarten - ca. 0,7 km
- o Grundschule/Gemeinschaftsschule - ca. 0,7 km
- o Supermarkt - ca. 5 km
- o Gymnasium - ca. 6 km
- o Sold Immobilien - ca. 6 km

Verkehrsanbindung:

- o Öffentlicher Nahverkehr (Bus) - ca. 0,4 km
- o Autobahn A6 - ca. 4 km
- o Bahnhof Sankt Ingbert - ca. 6 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 9 km

Umliegende Städte und Einrichtungen:

- o Sankt Ingbert (Stadtzentrum) - ca. 6 km
- o Blieskastel - ca. 11 km
- o Universität des Saarlandes - ca. 10 km
- o Saarbrücken (Stadtzentrum) - ca. 18 km

Sonstiges:

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).

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, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.

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.

Objektbilder:



Straßenseite

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



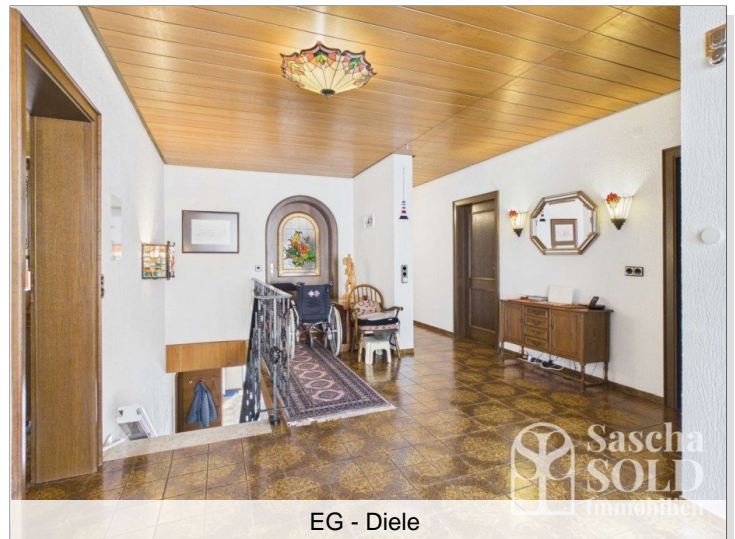
Straßenseite



Terrasse



Terrasse



EG - Diele



Terrasse



EG - Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



EG - Esszimmer



EG - Wohnzimmer



EG - Wohnzimmer



EG - Südbalkon



EG - Wohnzimmer



EG - Flur

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



EG - Schlafzimmer



EG - Gäste-WC



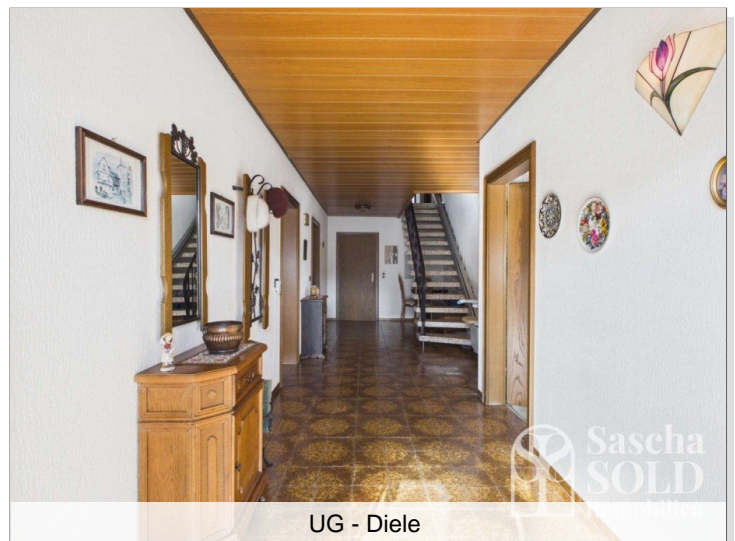
EG - Schlafzimmer



Treppe zum UG



EG - Badezimmer



UG - Diele

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



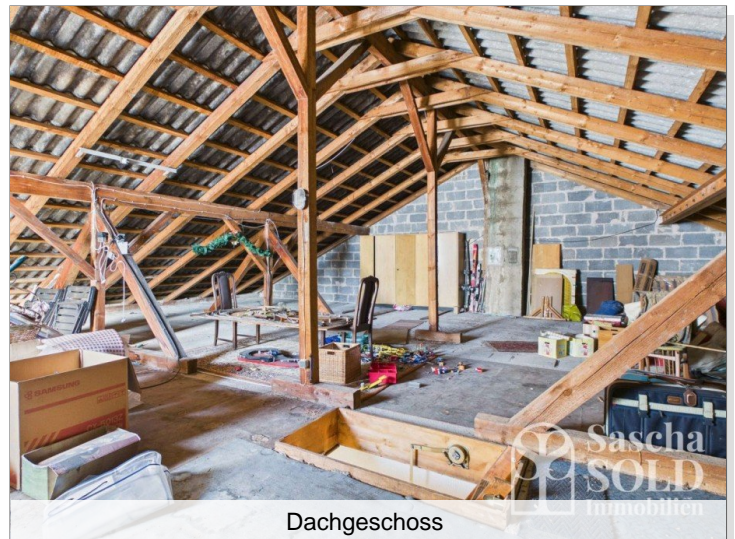
UG - Wohn- und Esszimmer



UG - Badezimmer



UG - Schlafzimmer



Dachgeschoss



UG - Küche



Kellerraum

Sold Immobilien

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



Kellerraum



Heizungsraum



Garage

Immobilie gefunden?

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



1_Anfrage_Info



Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?
www.sold.de/Wertermittlung.htm
oder QR-Code scannen:



Kostenlose
Wertermittlung
schnell & unverbindlich!



Außenansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



Wohnfläche⁽¹⁾
83.19 m²

Nutzfläche⁽²⁾
75.88 m²

(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



Etage 0 Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



Etage 1 Untergeschoss



Wohnfläche[®]
147.71 m²

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

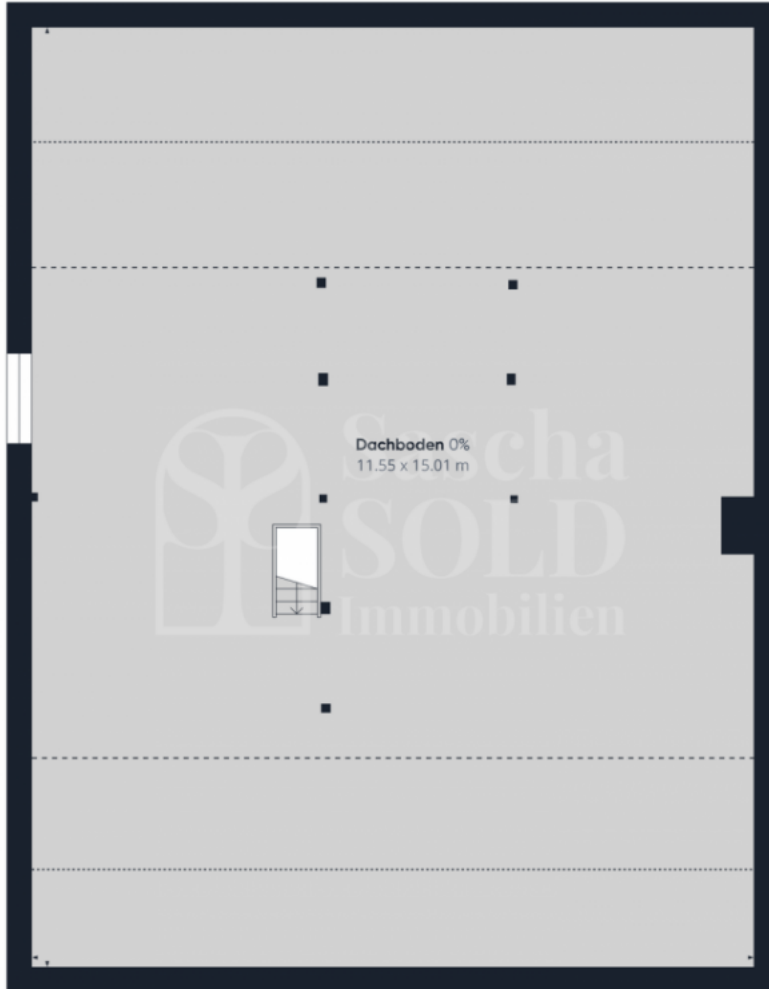
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



Etage 2 Dachgeschoss



Nutzfläche^{III}
172 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

