

EXPOSÉ

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



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 66386 Sankt Ingbert
Baujahr: 1935
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 130 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.287 m²
Balkon: ja
Garage: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 279.000,-

Sold Immobilien

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

> Einfamilienhaus
> Sankt Ingbert
> 5 Zimmer

> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-192



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66386 Sankt Ingbert - Saarpfalz-Kreis
Baujahr	1935
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	130 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.287 m ²
Kaufpreis	279.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	287 kWh / (m ² *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 m² 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 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192



Ausstattung:

+ Gebäude:

- o Baujahr ca. 1935, Aufstockung ca. 1952
- o Bauweise: Massivhaus
- o Zimmer: 5
- o Wohnfläche: ca. 130 m² (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:

Der Energieausweis befindet sich aktuell in der Erstellung und wird zur Besichtigung vorgelegt.

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

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

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,

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

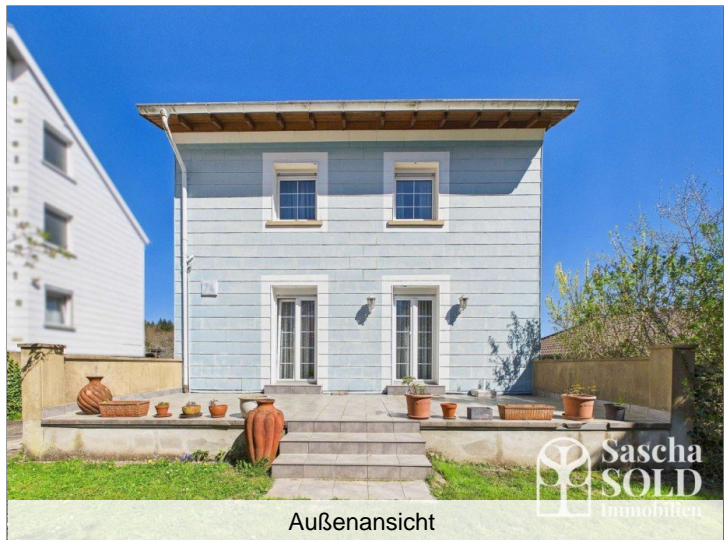
- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192



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:



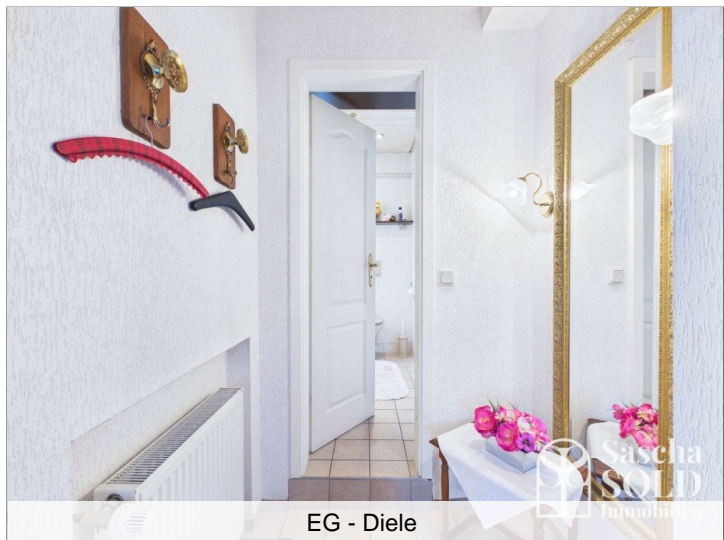
Außenansicht



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 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192



EG - Wohn- und Esszimmer



EG - Büro



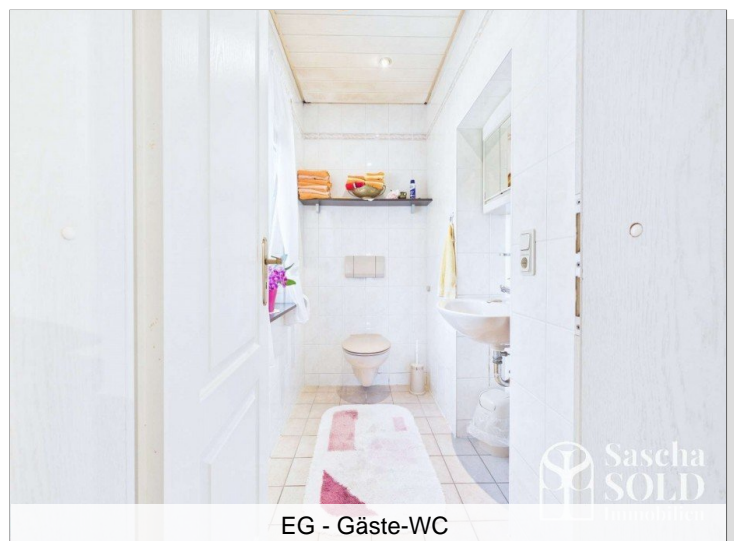
EG - Wohn- und Esszimmer



EG - Büro



EG - Wohn- und Esszimmer



EG - Gäste-WC

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192



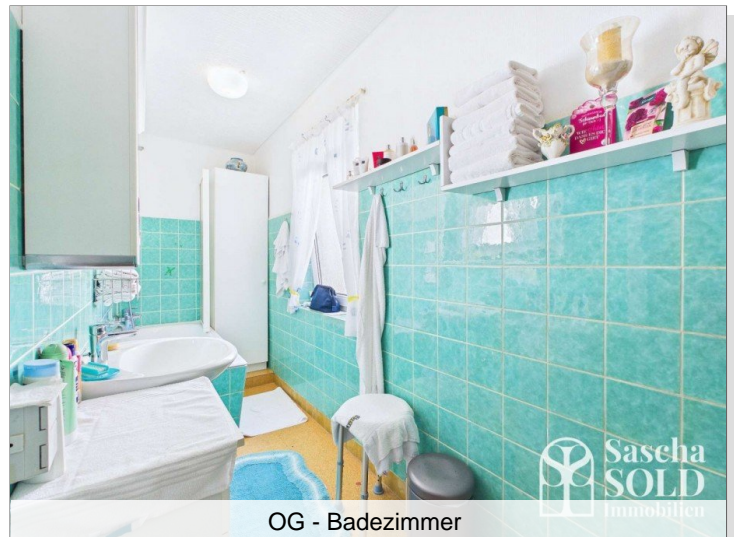
OG - Diele



OG - Schlafzimmer 3



OG - Schlafzimmer 1



OG - Badezimmer



OG - Schlafzimmer 2



KG - Waschküche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192



KG - Heizungsraum



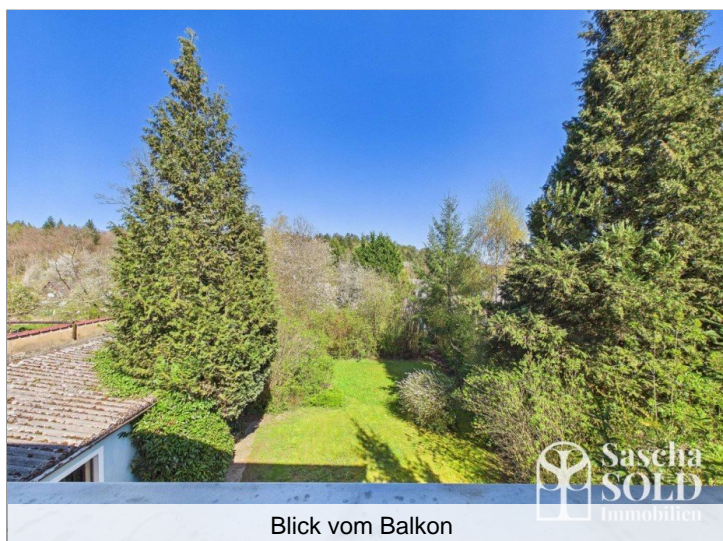
Garten



Gartenseite



Garten



Blick vom Balkon

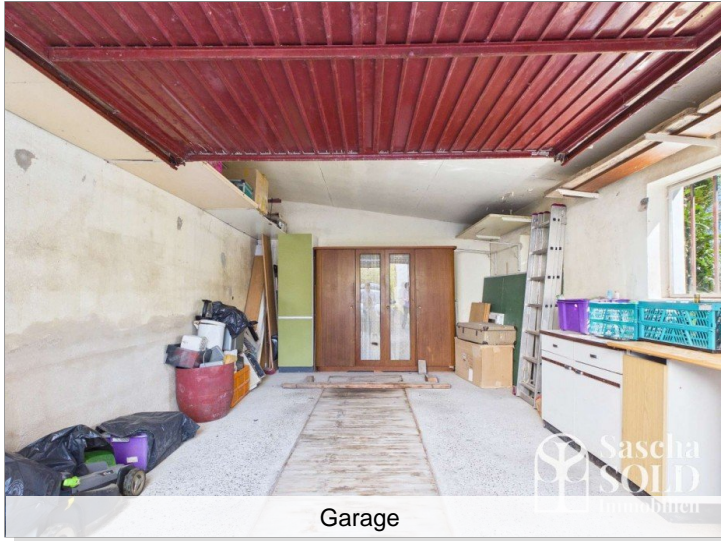


Drohnenaufnahme

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192



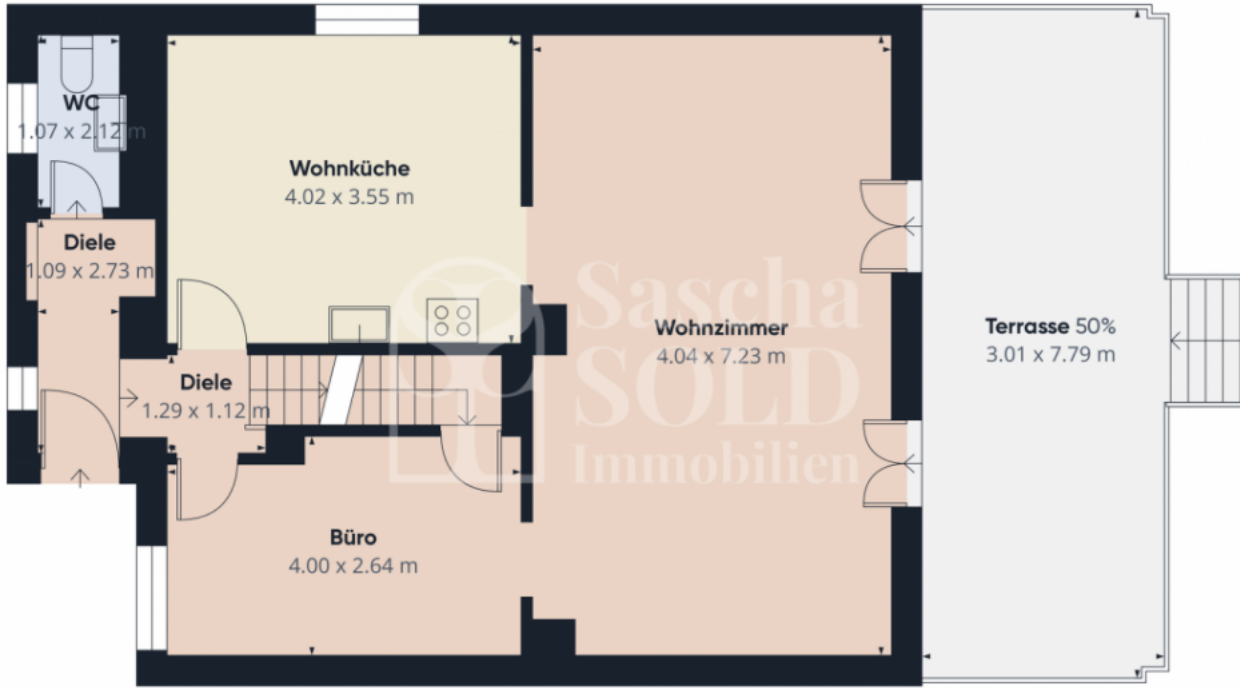
Garage



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192



Wohnfläche[®]
72.03 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

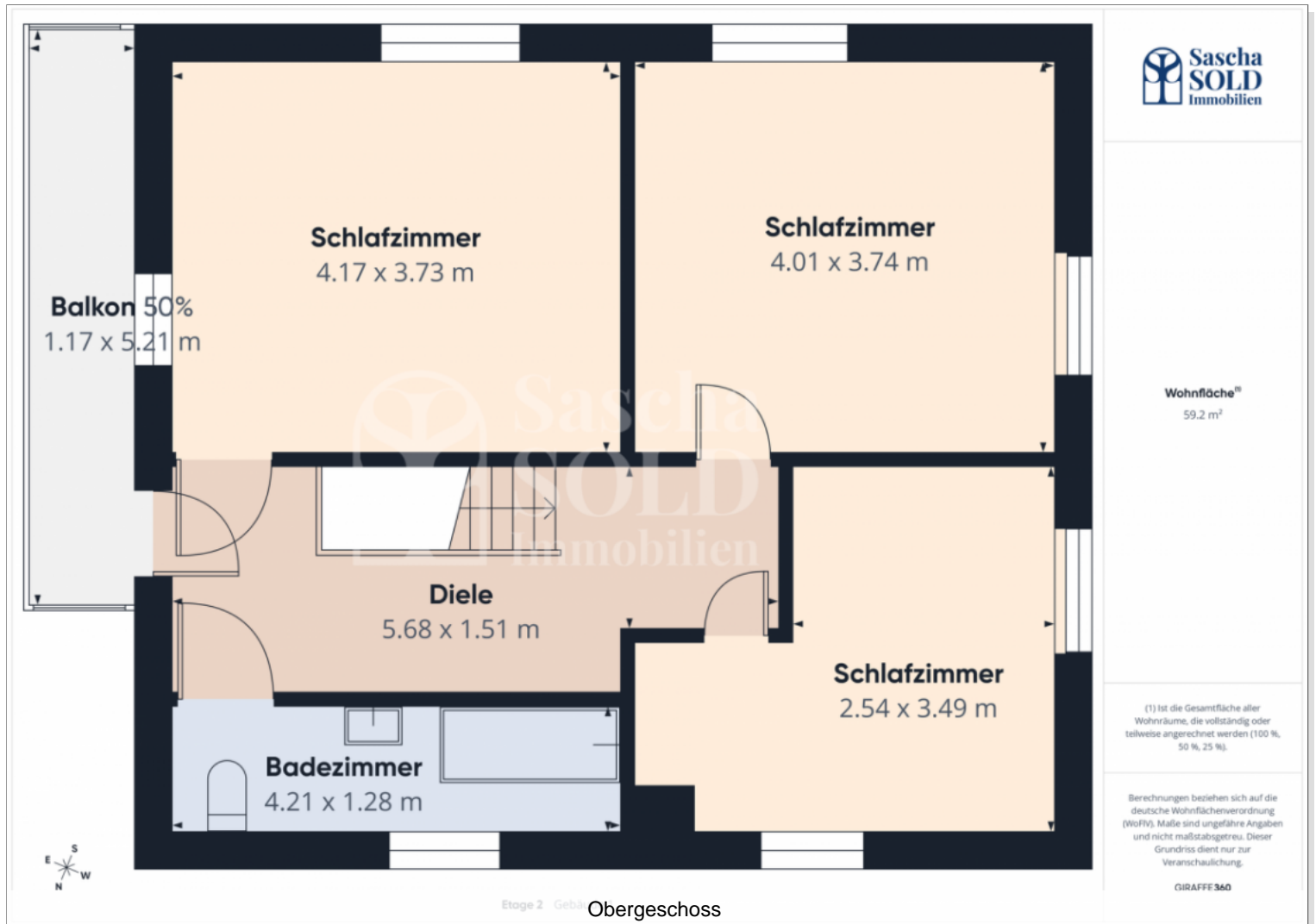


Etage 0 Gebäud Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-192

