

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf weitläufigem Grundstück mit Panoramablick



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 66386 Sankt Ingbert
Baujahr: 1982
Letzte Modernisierung: 2007
Zimmerzahl: 9
Wohnfläche (ca.): 250 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.053 m²
Balkon: ja
Anzahl Stellplätze: 2

**Kaufpreis
€ 529.000,-**

Sold Immobilien

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

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-190



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66386 Sankt Ingbert
Baujahr	1982
Letzte Modernisierung	2007
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	250 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.053 m ²
Kaufpreis	529.000,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	233,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-03-10
Energieausweis gültig bis	09.03.2026
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1982
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Kamin	ja
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-190



Objektbeschreibung:

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger, zurückversetzter Lage abseits der Straße. Die besondere Lage sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre, während Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Gehminuten bequem erreichbar sind.

Die Einliegerwohnung ist ebenerdig zugänglich und verfügt über einen Wohnraum, einen Küchenbereich sowie ein Badezimmer. Auf dieser Ebene befinden sich zudem die Kellerräume sowie die Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus alle Räume erschlossen werden. Hier befinden sich eine Küche mit Zugang zum Balkon, ein Wohnzimmer mit Kaminofen, ein helles Esszimmer, ein Büro sowie ein großzügiger Wintergarten mit beeindruckendem Blick über die Stadt. Eine weitere Terrasse hinter dem Haus bietet direkten Zugang zum Garten.

Der Garten ist auf mehreren Ebenen angelegt und bietet neben einem Teich auch nicht einsehbare Bereiche, die ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre ermöglichen.

Über die Diele im Erdgeschoss führt eine Treppe auf eine Empore, von der aus die Wohnbereiche des Dachgeschosses erreichbar sind. Dort befinden sich ein Badezimmer sowie zwei Kinderzimmer. Für die Eltern steht ein großzügiges Schlafzimmer mit Bad en suite, Ankleide und eigenem Balkon mit weitem Ausblick über die Dächer der Stadt zur Verfügung.

Eine Photovoltaikanlage mit Einspeisevertrag mit den Stadtwerken St. Ingbert (Laufzeitende 31.12.2031) generiert Einnahmen von netto ca. 474 EUR monatlich.

Insgesamt bietet die Liegenschaft viel Potenzial für Käufer mit Bedarf an großzügigem Wohnraum, Privatsphäre und einem weitläufigen Grundstück. Gleichzeitig besteht Renovierungsbedarf; im Untergeschoss sind teilweise Feuchtigkeiterscheinungen vorhanden.

Ausstattung:

Gebäude:

- o Baujahr: ca. 1982
- o Bauweise: Massivbauweise
- o Dach: Satteldach
- o Außenfassade: verputzt und gestrichen
- o Fenster: Holz, Isolierverglasung (1982); Dachfenster: Kunststoff (ca. 2010)
- o Heizung: Gas (Weishaupt Modell WTC 25-A, Baujahr ca. 2007)
- o Kaminofen im Wohnzimmer

- o Photovoltaik mit 17,76 kWp, Stromlieferungsvertrag mit den Stadtwerken St. Ingbert
- o Böden: Parkett, Fliesen
- o Zimmer: 9
- o Wohnfläche: ca. 250 m² (inkl. anteiliger Balkon- und Wintergartenfläche von 50%)
- o Parken: Doppelgarage

Grundriss:

- o UG: Einliegerwohnung mit Wohnbereich, Küche und Badezimmer
- o UG: Keller mit Hobbyraum, Waschküche, Heizungsraum und Doppelgarage
- o EG: Diele, Küche, Wohn- und Esszimmer, Büro, Wintergarten, WC, Balkon, Terrasse
- o DG: Empore, Bad, 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer mit Bad, Ankleide und Balkon

Sanitär:

- o UG: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- o EG: Gäste-WC mit Waschbecken und WC
- o DG: Bad mit Wanne, Waschbecken und WC
- o DG: Bad en Suite mit Dusche, Bidet, Waschbecken und WC

Modernisierungen:

- o Erneuerung der Dachfenster (ca. 2010)
- o Renovierung der Bäder im DG (ca. 2010)
- o Erneuerung der Heizungsanlage (2007)

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in der Mittelstadt St. Ingbert, im Saarpfalz-Kreis. Sie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld. Die Innenstadt von St. Ingbert ist fußläufig schnell erreichbar, ebenso wie eine Bushaltestelle mit Anbindung an das Stadtzentrum von St. Ingbert und die umliegenden Stadtteile.

Die hervorragende Verkehrsanbindung an die A6 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. 100 m
- o Restaurant - ca. 600 m
- o Großer Supermarkt - ca. 600 m
- o Grundschule und KITA - ca. 800 m
- o Kreiskrankenhaus - ca. 800 m
- o Stadtpark - ca. 800 m

Sold Immobilien

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-190



- o Stadtzentrum - ca. 900 m
- o Gymnasium - ca. 1,2 km
- o Bahnhof - ca. 1,7 km

Verkehrsanbindung:

- o Autobahn A6 - ca. 2,9 km
- o Autobahn A8 - ca. 4,9 km

Umliegende Städte und Einrichtungen:

- o URSAPHARM-Arena (SV Elversberg) - ca. 5 km
- o Universität des Saarlandes - ca. 8 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 10 km
- o Saarbrücken (Zentrum) - ca. 19 km
- o Homburg (Uniklinik) - ca. 20 km

Sonstiges:

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

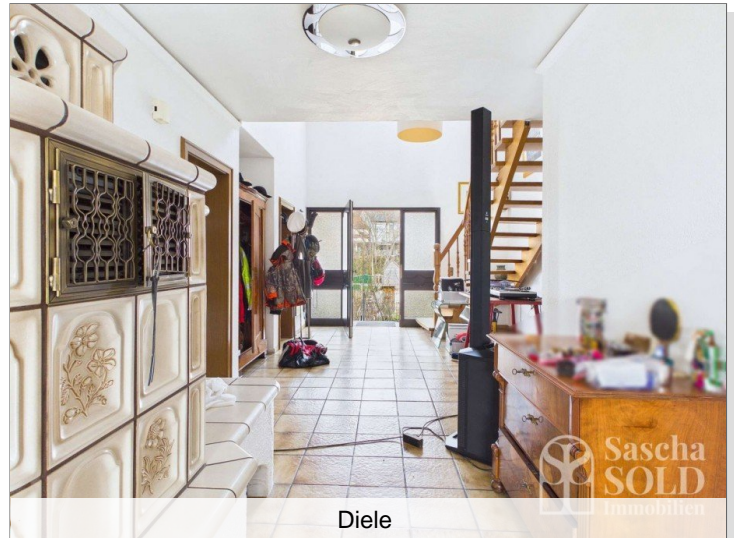
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

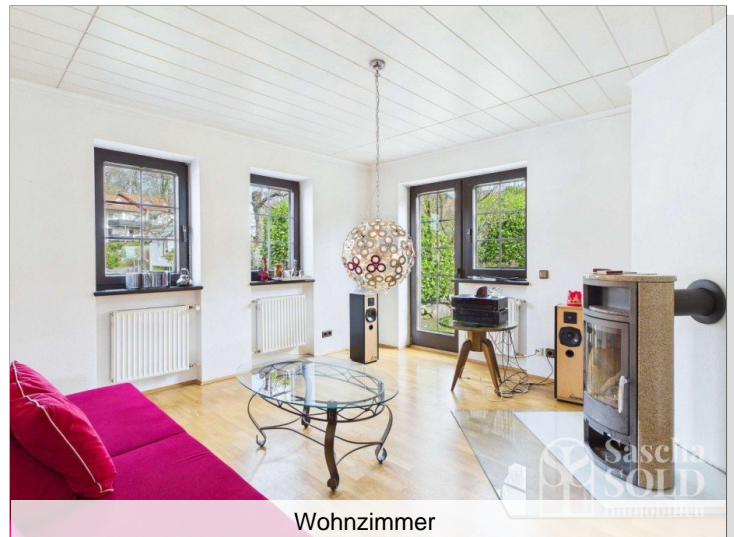
Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit 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:



Diele



Wohnzimmer



Wohnzimmer

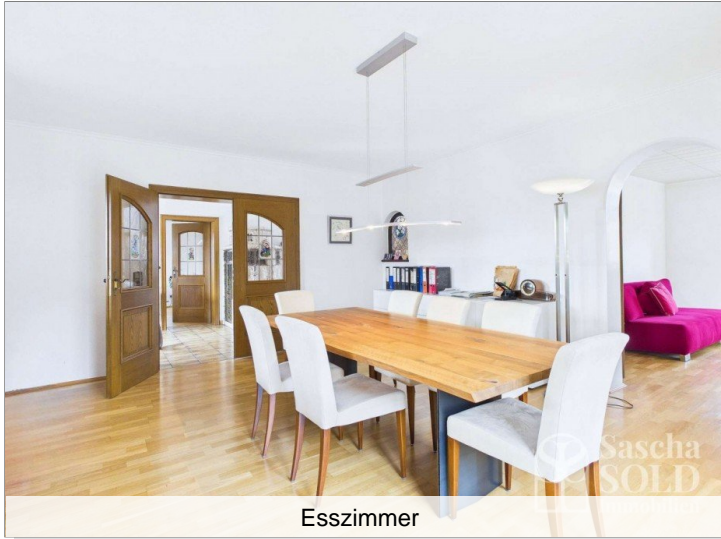
Sold Immobilien

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-190



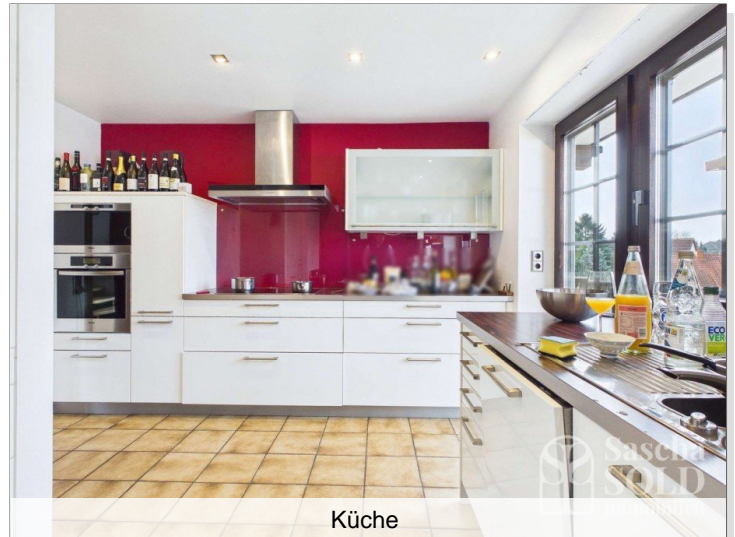
Esszimmer



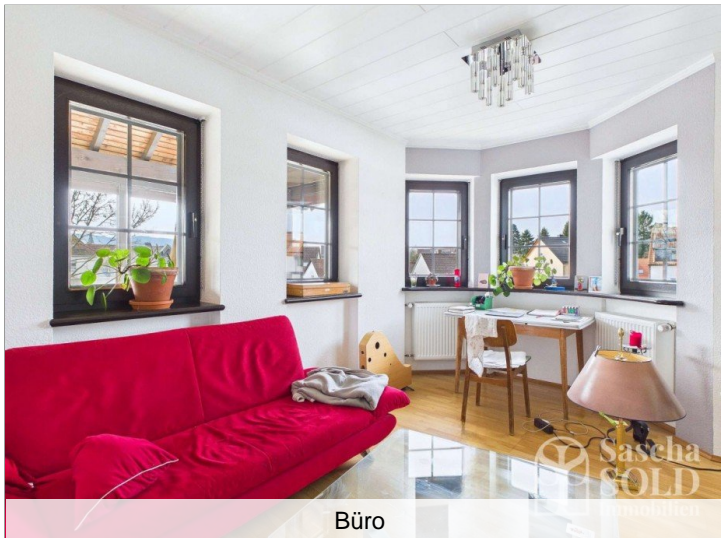
Wintergarten



Esszimmer



Küche



Büro



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-190



Balkon im OG



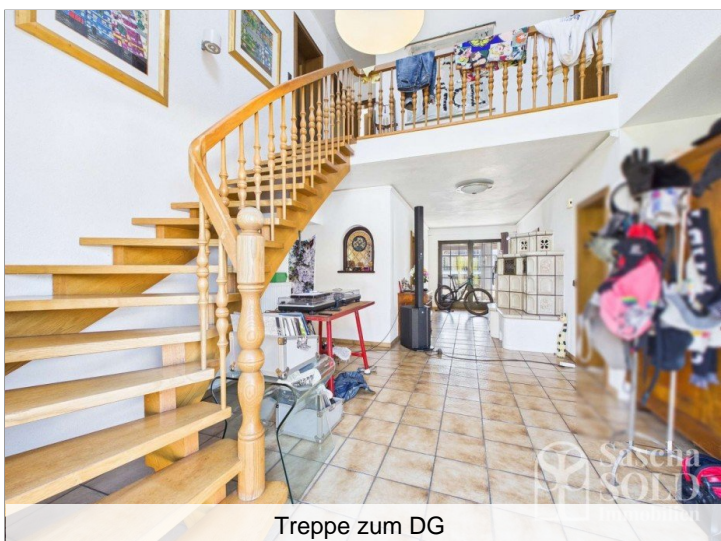
DG - Kinderzimmer 1



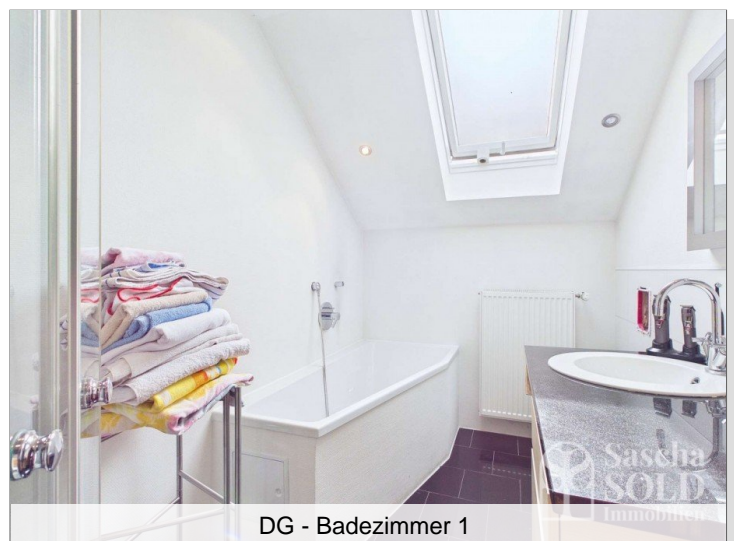
Gäste-WC



DG - Kinderzimmer 2



Treppe zum DG



DG - Badezimmer 1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-190



DG - Schlafzimmer 3



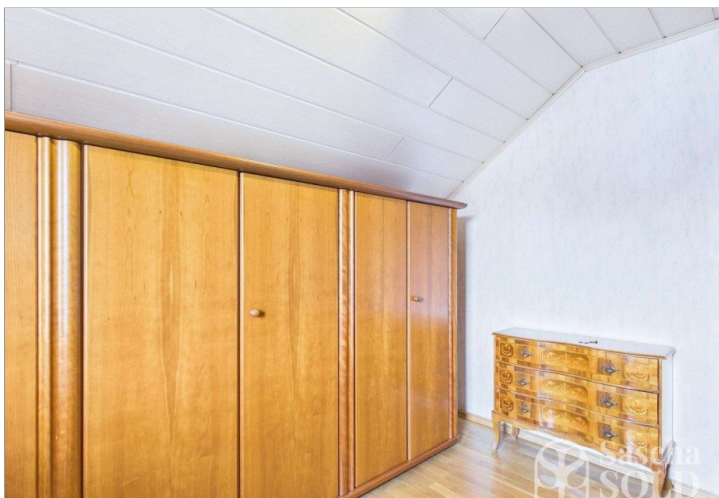
Balkon im DG



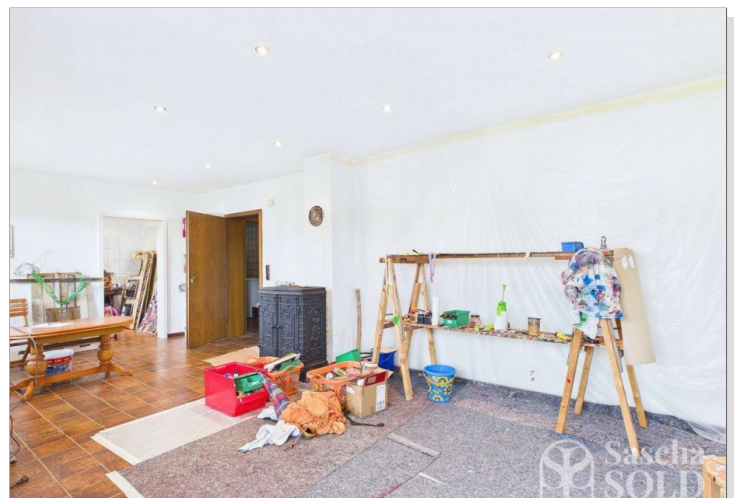
DG - Badezimmer 2



Gebäudeansicht



DG - Ankleidezimmer



Einliegerwohnung - Wohnraum

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-190



Einliegerwohnung - Küche



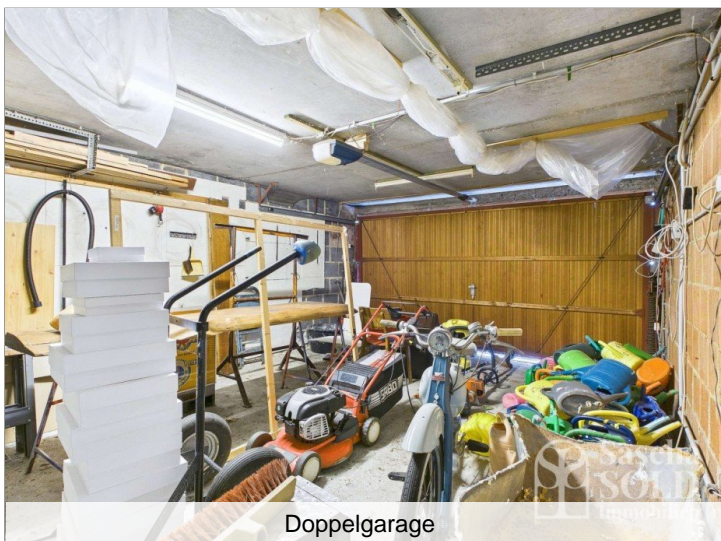
Gartenansicht



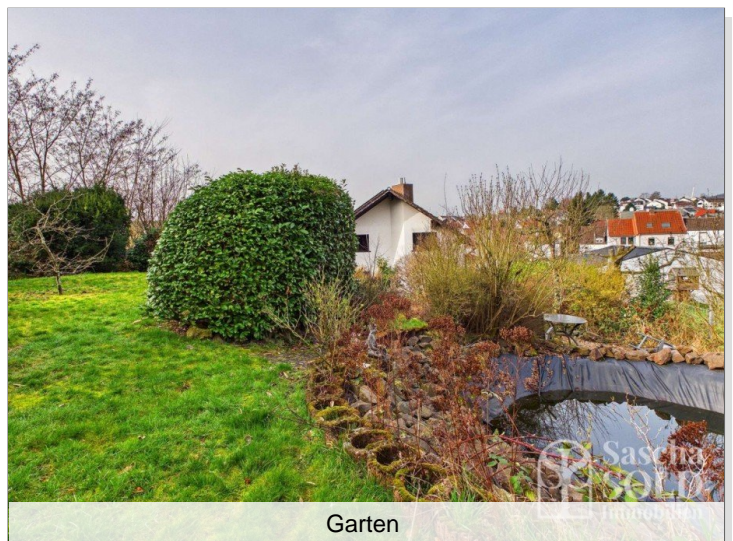
Einliegerwohnung - Bad



Gartenansicht



Doppelgarage



Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 9 Zimmer

- > 250 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-190



Garten



Garten

