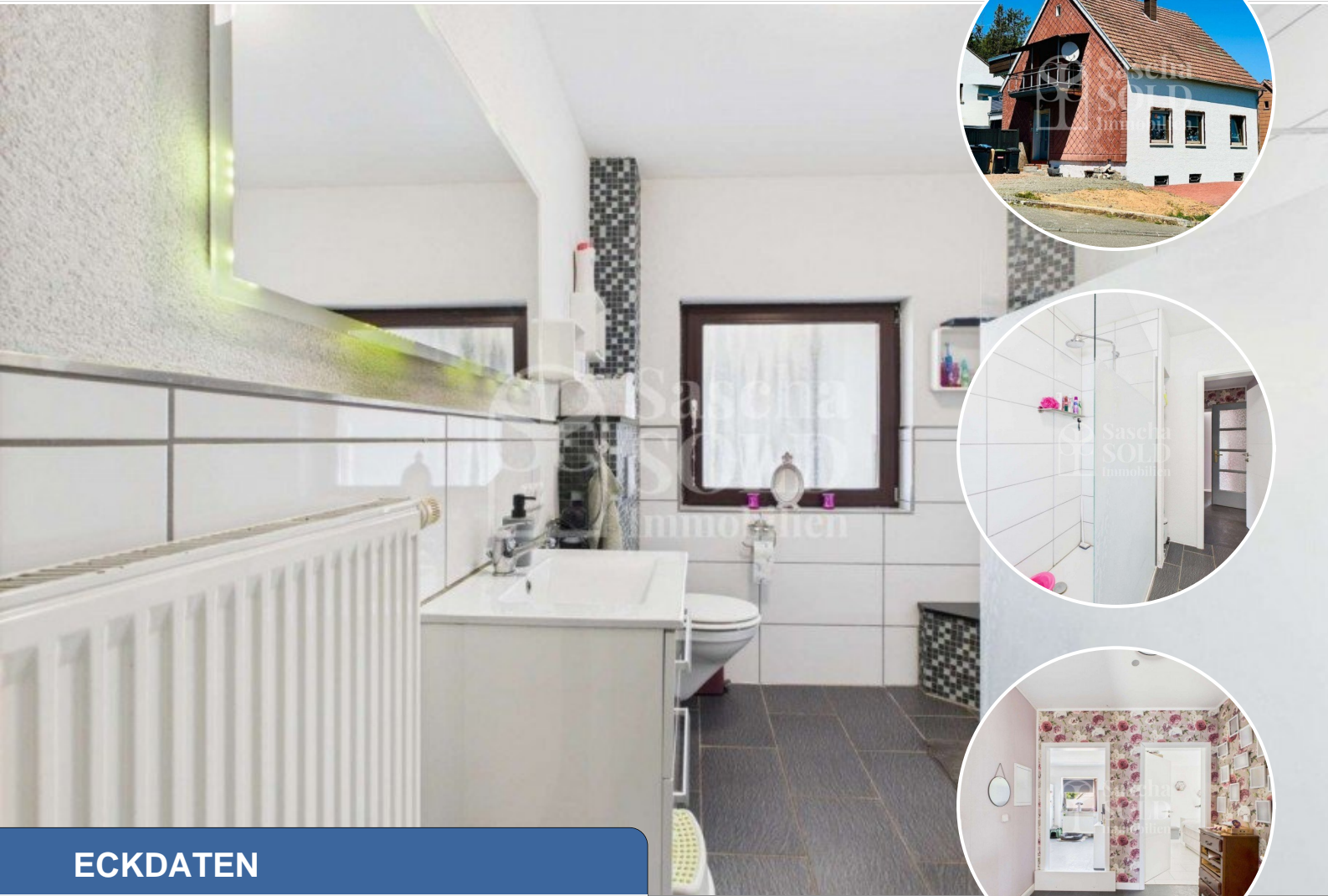


EXPOSÉ

Freistehendes Zweifamilienhaus in super Lage - mit Garten, Balkon und Garage in St. Ingbert



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 66386 Sankt Ingbert
Baujahr: 1954
Letzte Modernisierung: 2015
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 178 m²
Grundstücksfläche (ca.): 441 m²
Balkon: ja
Loggia: ja

VERKAUFT

Sold Immobilien

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

> Zweifamilienhaus

> Sankt Ingbert

> 6 Zimmer

> 178 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-154



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	66386 Sankt Ingbert - Saarpfalz-Kreis
Baujahr	1954
Letzte Modernisierung	2015
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	178 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	441 m ²
Balkon	ja
Loggia	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	352,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-05-30
Energieausweis gültig bis	29.05.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1954
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	20 m ²
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Kamin	ja
Befuerung	Gas
Abstellraum	ja
bezugsfrei ab	nach Absprache

- > Zweifamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 178 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-154



Objektbeschreibung:

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus in einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet von St. Ingbert. Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1954 errichtet und im Jahr 1972 durch einen Anbau erweitert. Es überzeugt durch eine gute Lage sowie durch die Möglichkeit, zwei separate Wohneinheiten zu nutzen. Aktuell ist die Liegenschaft vollständig vermietet.

Wohnung im Erdgeschoss:

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 95 m² und ist aufgeteilt in eine Diele, Küche, ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit begehbare Dusche, Waschbecken und WC. Ein Holzofen im Wohnzimmer steht als zusätzliche Heizquelle zur Verfügung und sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus besteht Zugang zur Terrasse und zum gepflegten Garten.

Wohnung im Ober- und Dachgeschoss:

Die ca. 83 m² große Wohneinheit bietet ebenfalls drei Zimmer: ein großer Wohnbereich, zwei Schlafzimmer, Küche, Diele und ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC. Auch in dieser Wohneinheit ist im Wohnbereich ein Holzofen vorhanden. Zusätzlich stehen eine große Loggia sowie ein Balkon zur Verfügung. Über diese Wohnung besteht zudem Zugang zum aktuell nicht ausgebauten Dachboden. Auf dem Flachdach des Anbaus könnte - vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung und Genehmigung durch das zuständige Bauamt - eine Dachterrasse realisiert werden.

Außenanlagen und Ausstattung:

Zum Haus gehören ein Außenstellplatz sowie eine Garage. Der Garten mit Terrasse bietet zusätzlichen Freiraum für Erholung und Freizeit. Die Verbrauchszähler für Wasser und Gas sind derzeit nicht getrennt, der Stromverbrauch wird über Zwischenzähler erfasst. Teilweise besteht Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Besichtigungstermine:

Nach erfolgreicher Registrierung erhalten Sie einen Link zur virtuellen Besichtigung. Vor-Ort-Besichtigungen erfolgen ausschließlich für Kunden die vorab Ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. durch Vorlage eines Finanzierungszertifikats).

Ausstattung:

+ Gebäude:

- Haupthaus: Baujahr ca. 1954
- Anbau mit Flachdach: ca. 1972
- Fenster: Holz, 2fach-Verglasung (Wohnung EG: ca. 2004; Wohnung OG: älteres Baujahr)
- Dach Haupthaus: Baujahr ca. 1954
- Dach Anbau: Baujahr ca. 2015

Heizung: Gas; Baujahr ca. 1999
Elektrik: 2015/2016 erneuert

+ Parken:

- 1 Einzelgarage
- 1 Außenstellplatz

+ Wohneinheiten:

Wohneinheit im Erdgeschoss
Kaltmiete: 450 EUR/Monat
Nebenkosten: 292EUR/Monat
Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 95 m²
Grundriss: Diele, Küche, Wohnbereich, 2 Schlafzimmer, Bad, Terrasse
Bad mit begehbare Dusche, Waschbecken und WC

Wohnung im Ober- und Dachgeschoss

Kaltmiete: 500 EUR/Monat
Nebenkosten: 292EUR/Monat
Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 83 m²
Grundriss: Diele, Küche, Wohnbereich, 2 Schlafzimmer, Bad, Loggia und Balkon
Bad mit Wanne, Waschbecken und WC
Zugang zum Dachgeschoss (nicht ausgebaut)

+ Modernisierungen:

- Erneuerung der Terrasse und Sichtschutzzaun (2022)
- Erneuerung Badezimmer im EG (2016)
- Erneuerung Innenausbau (2015)
- Erneuerung Haustür und Innentüren (2015)
- Erneuerung der Wasserleitungen (2015)
- Erneuerung der elektrischen Leitungen (außer Keller) (2015)
- Erneuerung Flachdach Anbau (neue Träger, neu eingedeckt, gedämmt) (2015)
- teilweise Austausch der Fenster (2004)

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von St. Ingbert in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Umgebung bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Eine Bushaltestelle mit regelmäßigen Verbindungen ins Stadtzentrum sowie zu den umliegenden Stadtteilen befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft. Auch fußläufig sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die direkte Lage am Waldrand, die vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung bietet - ideal für Spaziergänge, sportliche

- > Zweifamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 178 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-154



Aktivitäten oder einfach zur Entspannung in der Natur.

Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- o Waldgebiet - ca. 200 m
- o Sportverein - ca. 1,0 km
- o Grundschule - ca. 1,3 km
- o Sold Immobilien - ca. 1,5 km
- o Großer Supermarkt - ca. 1,7 km
- o Apotheke - ca. 2,0 km
- o Hausarzt - ca. 2,0 km
- o Bahnhof - ca. 2,5 km
- o Gymnasium - ca. 3,0 km

Verkehrsanbindung:

- o Autobahn A6 - ca. 3 km
- o Autobahn A8 - ca. 6 km

Umliegende Städte und Einrichtungen:

- o Universität des Saarlandes - ca. 12 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 12 km
- o Saarbrücken (Zentrum) - ca. 15 km
- o Homburg (Uniklinik) - ca. 24 km

Die Lage vereint ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit und bietet damit eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Sonstiges:

Bitte beachten Sie:

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben.

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



Erdgeschoss - Bad

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 178 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-154



Erdgeschoss - Diele



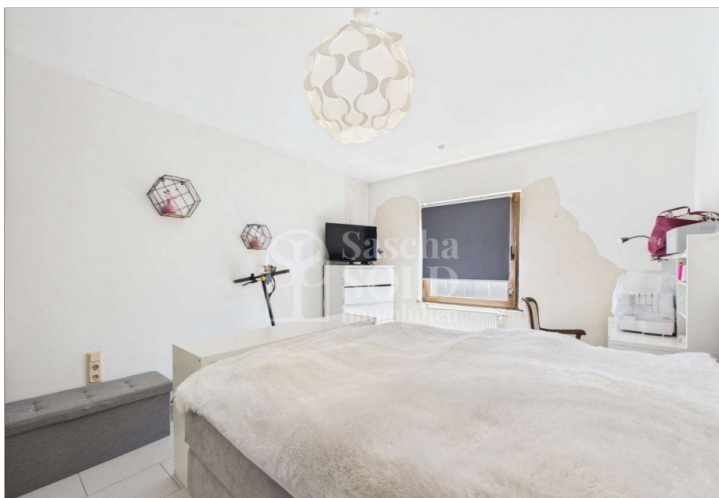
Erdgeschoss - Küche



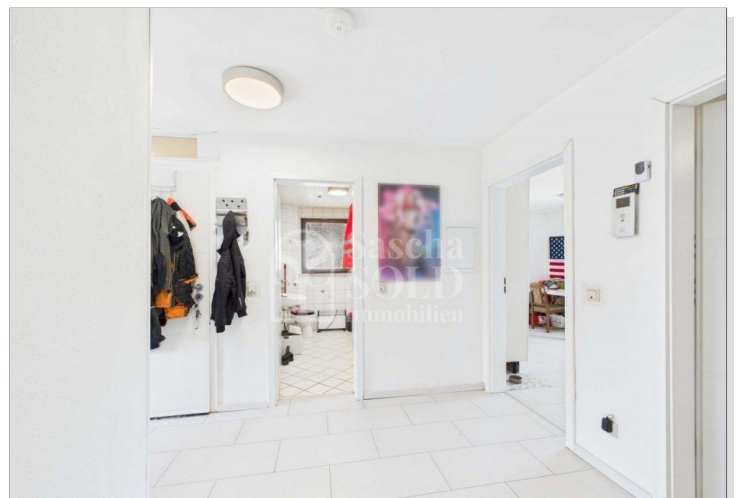
Erdgeschoss - Kinderzimmer



Erdgeschoss - Wohnzimmer



Erdgeschoss - Schlafzimmer



Dachgeschoss - Diele

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 178 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-154



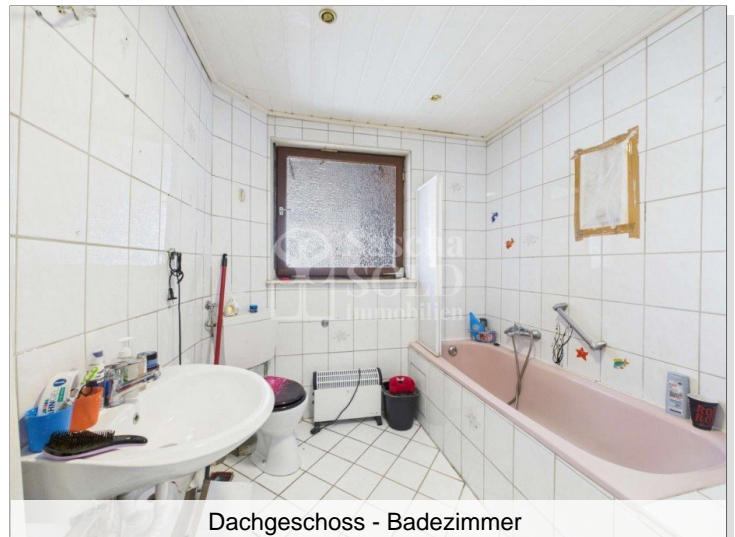
Dachgeschoss - Küche



Dachgeschoss - Kinderzimmer



Dachgeschoss - Wohnzimmer



Dachgeschoss - Badezimmer



Dachgeschoss - Schlafzimmer



Terrasse/Loggia

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

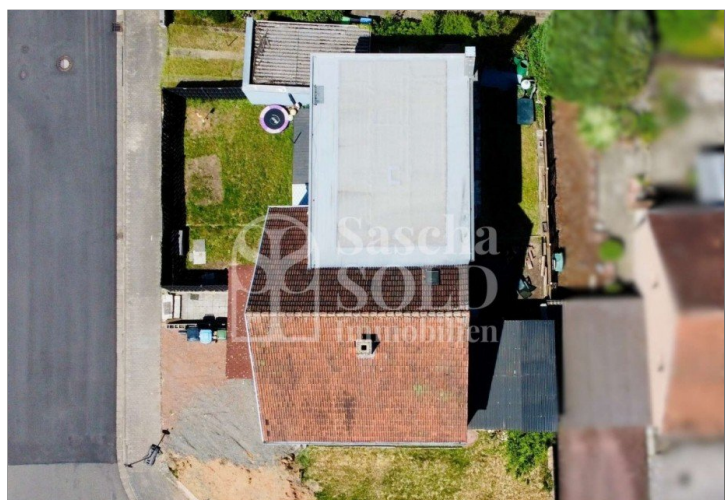
- > 178 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-154



Terrasse und Garten



Straßenseite

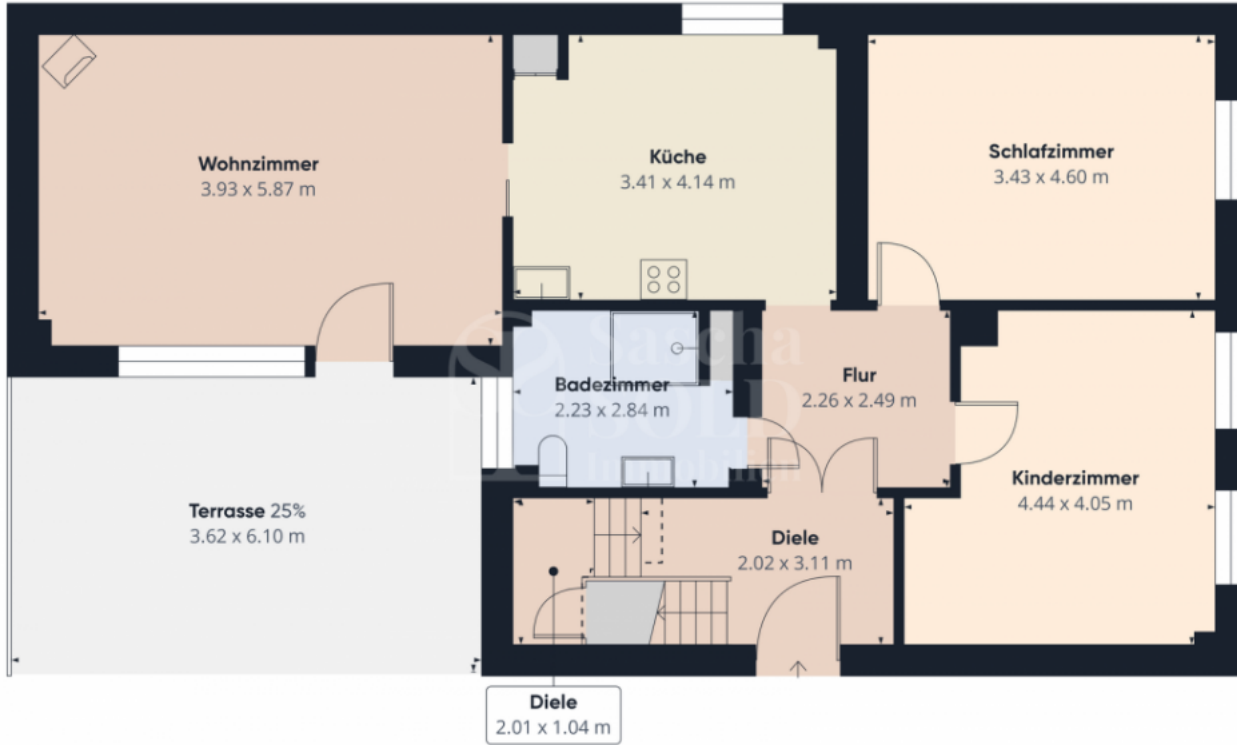


Drohnenaufnahme

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 178 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-154



Wohnfläche[®]
94.43 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (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

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basierten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE 360

Grundriss - Erdgeschoss

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 178 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-154



Wohnfläche[®]
83,05 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (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

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basierten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

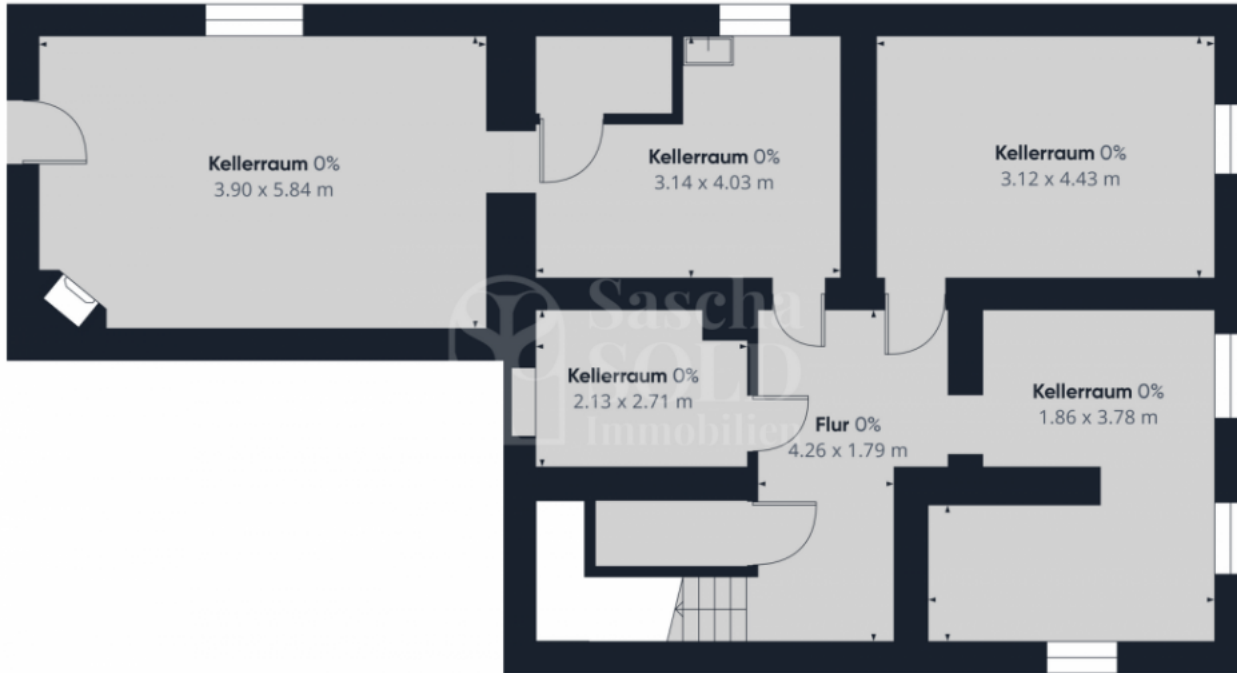
GIRAFFE 360

Grundriss - Obergeschoss

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 178 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-154



Nutzbare Fläche^{III}
81,64 m²

(1) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basierten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE 360

Stock - Grundriss - Keller

