

EXPOSÉ

Gepflegte Liegenschaft mit 3 Wohneinheiten in ruhiger Lage von Bildstock-Friedrichsthal



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 66299 Friedrichsthal
Baujahr: 1938
Letzte Modernisierung: 2015
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 225 m²
Nutzfläche (ca.): 72 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.084 m²
Anzahl Etagen: 3

VERKAUFT

Sold Immobilien

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

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedrichsthal
- > 7 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-153



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	66299 Friedrichsthal
Baujahr	1938
Letzte Modernisierung	2015
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	225 m ²
Nutzfläche (ca.)	72 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.084 m ²
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Loggia	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	434,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-05-15
Energieausweis gültig bis	14.05.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1938
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Gartenfläche (ca.)	550 m ²
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	13 m ²
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja

Gäste-WC	ja
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache

> Mehrfamilienhaus

> Friedrichsthal

> 7 Zimmer

> 225 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-153



Objektbeschreibung:

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein gepflegtes Wohnhaus im Friedrichsthaler Ortsteil Bildstock, das ursprünglich im Jahr 1938 errichtet und in den Jahren 1958 sowie 1983 erweitert und umgebaut wurde. Das Gebäude umfasst drei abgeschlossene Wohneinheiten, für die ein Teilungsplan vorliegt. Die Immobilie eignet sich ideal für eine Mehrgenerationennutzung, eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder auch als vollständige Kapitalanlage mit attraktiven Mieteinnahmen durch Ferien- oder Festvermietung.

Zur Immobilie gehören ein Außenstellplatz, eine Doppelgarage mit kleiner, integrierter Werkstatt sowie eine Einzelgarage. Zudem verfügt das Anwesen über einen großen, gepflegten Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und zusätzlichen Erholungsraum schafft.

Wohneinheit 1 wurde 2022 vollständig renoviert und wird aktuell als Ferienhaus (60/Tag) vermietet. Sie bietet drei Zimmer mit Diele, Küche, Wohnbereich, zwei Schlafzimmern und einem modernen Badezimmer mit begehbare Dusche, Waschbecken, WC sowie Waschmaschinenanschluss.

Wohneinheit 2, die derzeit eigengenutzt wird, bietet zwei Zimmer mit Küche, Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Bad sowie eine Terrasse. Das helle Badezimmer verfügt über eine begehbare Dusche, Waschbecken und WC.

Wohneinheit 3 wurde 2022 und 2024 umfassend renoviert und wird als Ferienwohnung (70/Tag) vermietet. Sie verfügt über zwei Zimmer mit Küche, Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie zwei Bäder - eines mit Fußbodenheizung, begehbare Dusche, Badewanne und Waschbecken, das andere mit Dusche, Waschbecken und WC.

Im Kellerbereich ist stellenweise Feuchtigkeit vorhanden. Aufgrund des Baujahrs der verbauten Fassadenplatten besteht Verdacht auf asbesthaltige Materialien. Ein Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor, ist jedoch bereits in Auftrag gegeben und wird spätestens zum Besichtigungstermin vorgelegt.

Ausstattung:

+ Gebäude:

Fenster: Kunststoff, 2fach-Verglasung (ca. 2014; teilweise ca. 1983)

Heizung: 2 Heizungsanlagen (Gas; ca. 2006)

Dach: Satteldach, gedämmt (ca. 1983)

Aussenfassade: gedämmt (ca. 1980, teilweise neuer Anstrich 2025)

Getrennte Verbrauchszähler für Strom, Gas und Wasser

Verbrauchserfassung WE2 und WE3 mit Thermomess

+ Parken:

1 Doppelgarage mit kleiner Werkstatt

1 Einzelgarage

1 Außenstellplatz

+ Wohneinheiten:

Wohneinheit 1

Nutzung als Ferienhaus (Mieteinnahmen: 60EUR/Tag)

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 67 m²

Grundriss: Diele, Küche, Wohnbereich, 2 Schlafzimmer, Bad

moderne Einbauküche

Bad mit begehbare Dusche, Waschbecken und WC

vollständige Renovierung in 2022

Wohneinheit 2

Nutzung: Eigennutzung

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca. 84 m²

Grundriss: Küche, Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Bad, Terrasse

moderne Einbauküche

Bad mit begehbare Dusche, Wanne, Waschbecken und WC

Wohneinheit 3

Nutzung als Ferienwohnung (Mieteinnahmen: 70EUR/Tag)

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca. 74 m²

Grundriss: Küche, Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, 2 Bäder

moderne Einbauküche

Bad mit Fußbodenheizung, begehbare Dusche, Badewanne und

Waschbecken

weiteres Bad mit Dusche, Waschbecken und WC

vollständige Renovierung in 2022 und 2024

+ Modernisierungen:

teilweise neuer Anstrich der Außenfassade (2025)

vollständige Renovierung der WE1 und WE3 (2022)

teilweise Erneuerung der elektrischen Leitungen (2015)

teilweise Austausch der Fenster (2014)

Austausch der Haustüren (2014)

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich im ruhigen Ortsteil Bildstock der Stadt Friedrichsthal. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine gewachsene Siedlungsstruktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern aus und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Alle wichtigen

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedrichsthal
- > 7 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-153



Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, sowie Schulen und Kindergärten - befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Freizeit und Erholung laden der nahegelegene Wald sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege zu Aktivitäten in der Natur ein.

Dank der guten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A8 und A623 sowie den öffentlichen Nahverkehr sind die umliegenden Städte wie Saarbrücken, Neunkirchen und St. Ingbert schnell erreichbar.

Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- o Restaurant - ca. 250 m
- o Waldgebiet - ca. 700 m
- o Fußballverein - ca. 950 m
- o Bahnhof - ca. 1,5 km
- o Grundschule - ca. 1,5 km
- o Großer Supermarkt - ca. 2 km
- o Apotheke - ca. 2,5 km
- o Hausarzt - ca. 2,5 km
- o Gymnasium - ca. 3,5 km

Verkehrsanbindung:

- o Autobahn A8 - ca. 2 km
- o Autobahn A623 - ca. 2,5 km

Umliegende Städte und Einrichtungen:

- o Neunkirchen (Stadtzentrum) - ca. 8 km
- o St. Ingbert (Stadtzentrum) - ca. 13 km
- o Universität des Saarlandes - ca. 13 km
- o Saarbrücken (Stadtzentrum) - ca. 17 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 19 km
- o Homburg (Uniklinik) - ca. 25 km

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:



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedrichsthal
- > 7 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-153



Straßenseite



Drohenaufnahme



Gartenseite



WE3 - Küche



Blick von der Terrasse

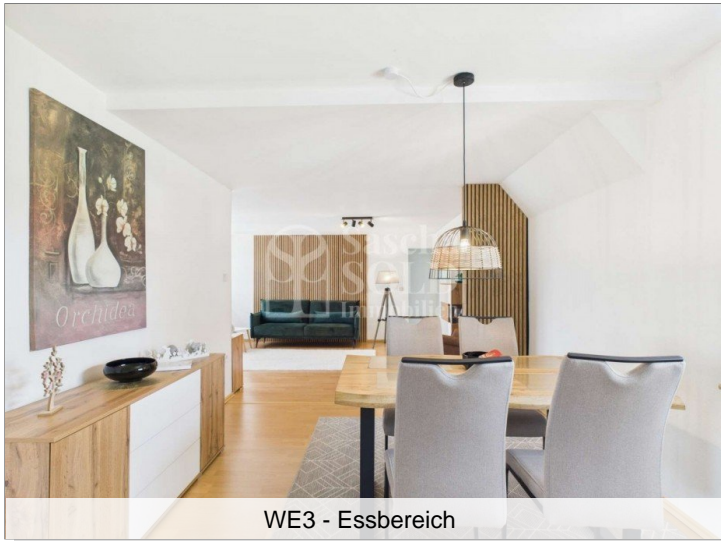


WE3 - Küche

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedrichsthal
- > 7 Zimmer

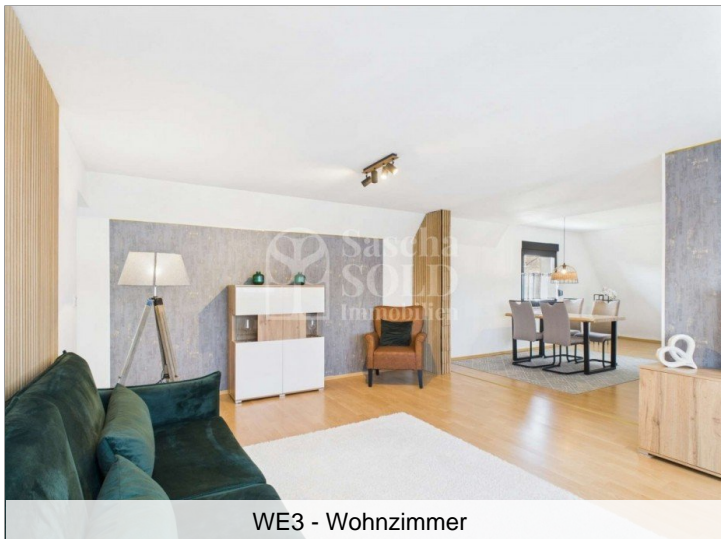
- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-153



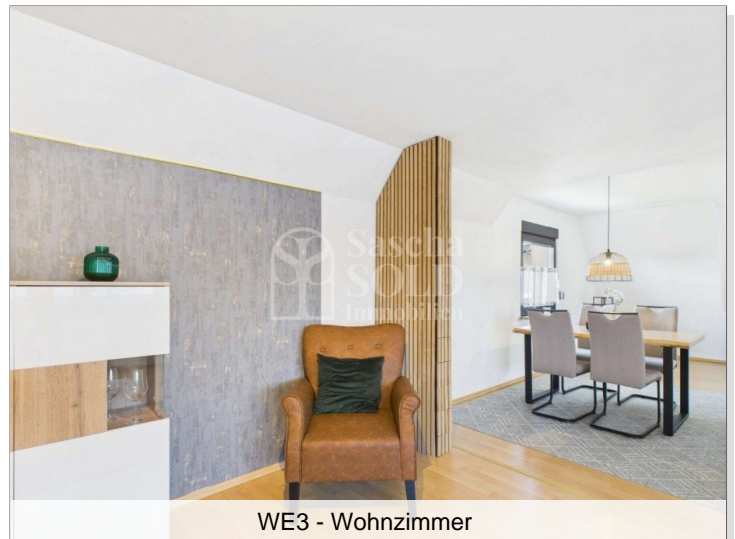
WE3 - Essbereich



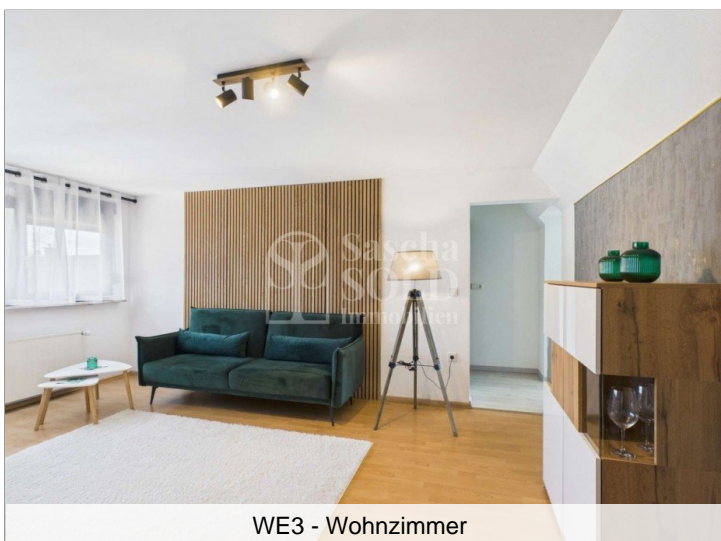
WE3 - Wohnzimmer



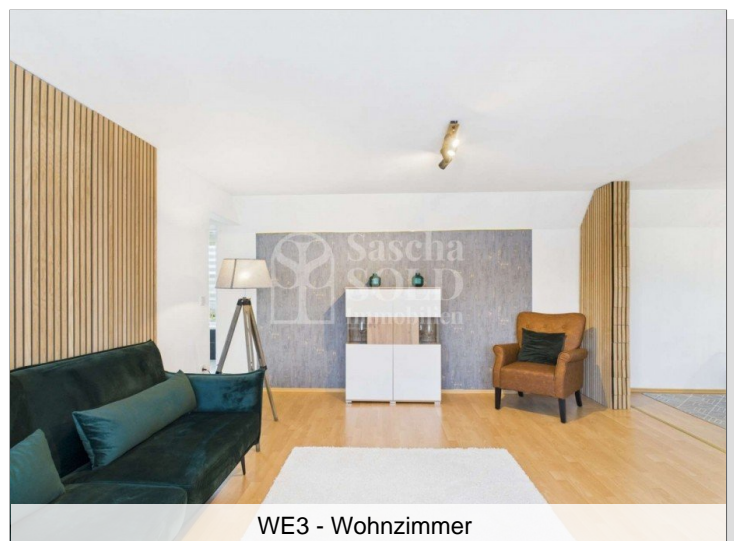
WE3 - Wohnzimmer



WE3 - Wohnzimmer



WE3 - Wohnzimmer



WE3 - Wohnzimmer

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedrichsthal
- > 7 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-153



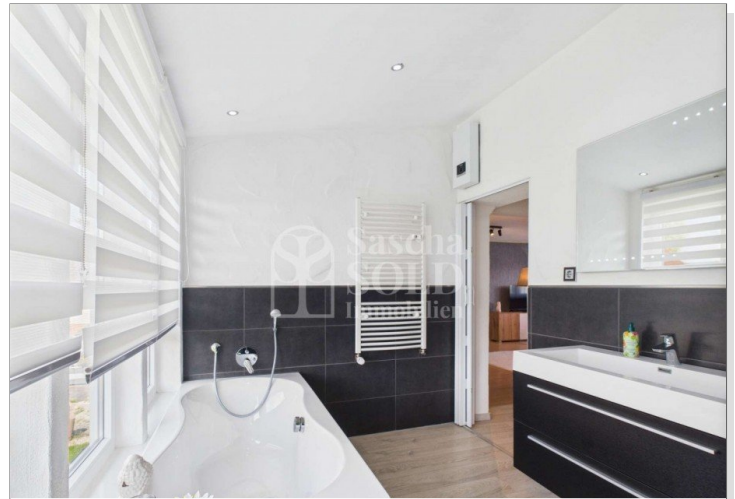
WE3 - Schlafzimmer



WE3 - Badezimmer 1



WE3 - Badezimmer 1



WE3 - Badezimmer 1



WE3 - Badezimmer 1



WE3 - Badezimmer 2

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedrichsthal
- > 7 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-153



WE2 - Küche



WE2 - Esszimmer



WE2 - Küche



WE2 - Wohnzimmer



WE2 - Esszimmer



WE2 - Schlafzimmer

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedrichsthal
- > 7 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-153



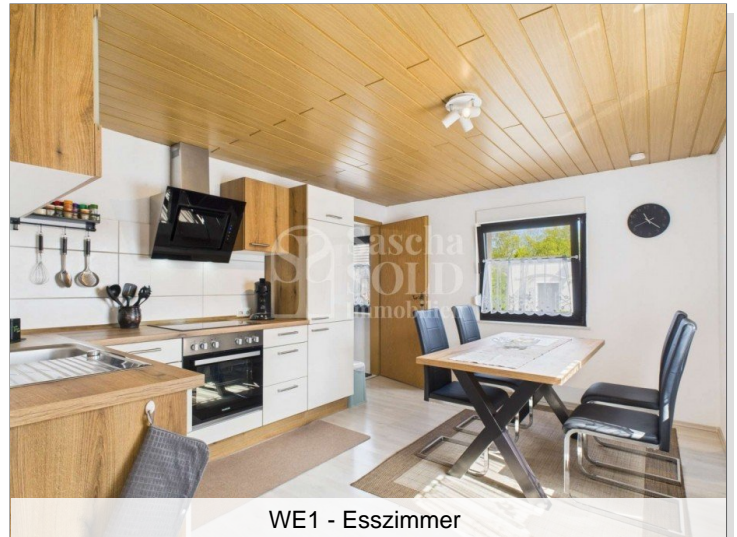
WE2 - Badezimmer



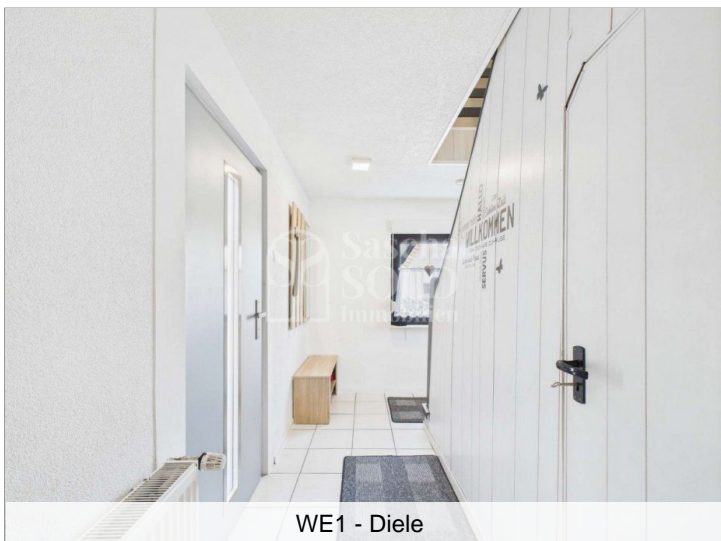
WE1 - Küche



WE2 - Badezimmer



WE1 - Esszimmer



WE1 - Diele



WE1 - Wohnzimmer

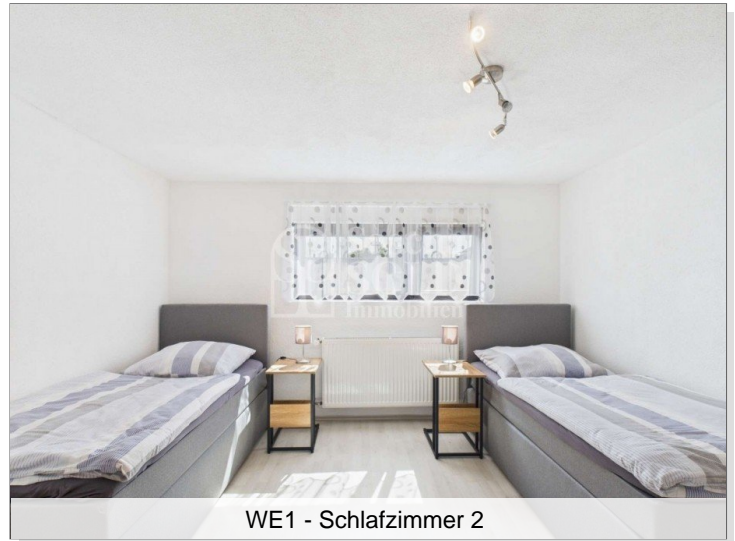
Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedrichsthal
- > 7 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-153



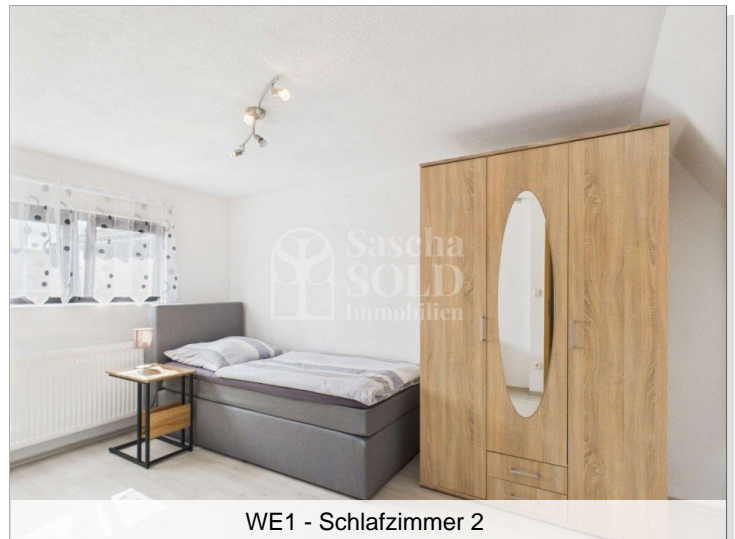
WE1 - Wohnzimmer



WE1 - Schlafzimmer 2



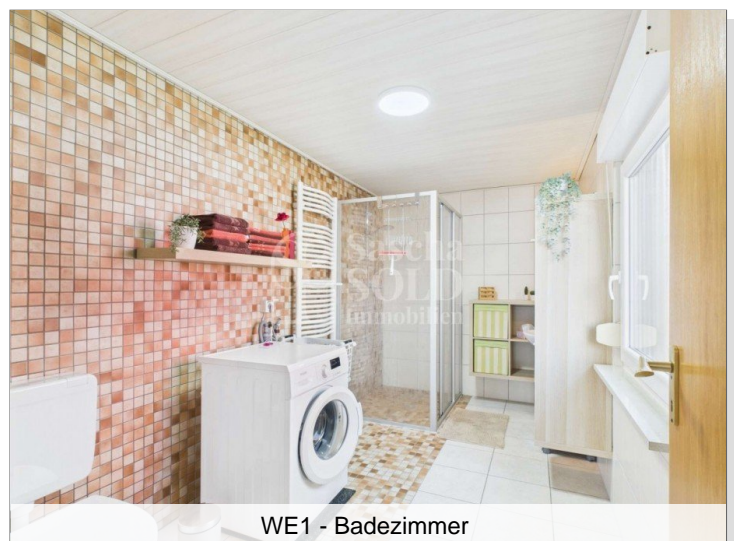
WE1 - Schlafzimmer 1



WE1 - Schlafzimmer 2



WE1 - Diele im DG



WE1 - Badezimmer

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedrichsthal
- > 7 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-153



WE1 - Badezimmer

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedrichsthal
- > 7 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-153



Nutzbare Fläche[®]
72.52 m²

(1) Gesamtbereich 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

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



Erdgeschoss Grundriss Keller (EG)

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedrichsthal
- > 7 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-153



Wohnfläche®
124.23 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. 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 WE1+WE2 (OG)

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Friedrichsthal
- > 7 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-153



