

# EXPOSÉ

## Gepflegtes freistehendes Einfamilienhaus im Bungalow-Stil mit Garten in St. Ingbert-Sengscheid



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 66386 Sankt Ingbert  
Baujahr: 1962  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 765 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 70,- €  
Balkon: ja  
Garage: ja

**Kaufpreis**  
**€ 295.000,-**

**Sold Immobilien**

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert  
[www.sold.de](http://www.sold.de)

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-207



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66386 Sankt Ingbert - Saarpfalz-Kreis
Baujahr	1962
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	765 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	295.000,- €
Nebenkosten (ca.)	70,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Carport
Garage	Anzahl 3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	292,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-06-22
Energieausweis gültig bis	21.06.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1962
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-207



## Objektbeschreibung:

In ruhiger und gefragter Lage von St. Ingbert-Sengscheid präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus im Bungalow-Stil mit durchdachtem Grundriss und angenehmem Wohnkomfort auf einer Ebene.

Die Immobilie verfügt über drei gut geschnittene Zimmer und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse sowie zur Gartenanlage.

Die Küche ist funktional angebunden und ermöglicht kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das flexibel als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann, sowie eine separate Ankleide. Ein Gäste-WC sorgt zusätzlich für Komfort im Alltag.

Das Haus ist unterkellert und bietet dadurch großzügige Nutz- und Stauraumflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Untergeschoss befindet sich ein Hobbyraum, ein Badezimmer mit Dusche, ein Abstellraum sowie ein separater Heizungsraum.

Für das hinterliegende Einfamilienhaus besteht ein Wegerecht über die Einfahrt des angebotenen Grundstücks. Dieses dient der gesicherten Erschließung des dahinter liegenden Hauses.

Das Haus ist seit 2017 vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 900 EUR (Nebenkosten: rund 120 EUR). Die derzeitigen Mieter möchten das Mietverhältnis fortsetzen. Die Sauna, die Markise, der Pool, die Einbauküche sowie weitere Einrichtungsgegenstände befinden sich im Eigentum der Mieter und sind daher nicht Bestandteil des Verkaufsumfangs.

## Ausstattung:

Gebäude:

- o Baujahr: ca. 1962
- o Bauweise: Massivbauweise
- o Dach: Walmdach (ca. 1975)
- o Außenfassade: verputzt und gestrichen
- o Fenster: Holz, Isolierverglasung; im UG teilweise Kunststoff
- o Heizung: Öl (Wolf, Brennwärtekessel COB, ca. 2008)
- o Solarthermie Warmwasser (Capito Heizungstechnik M-PD 450; ca. 2011)
- o Böden: Parkett, Fliesen
- o Zimmer: 3
- o Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>
- o Parken: Stellplatz im Haus, Doppelcarport mit Garagentor

Grundriss:

- o UG: Keller mit Hobbyraum, Bad, Waschküche, Lagerraum, Heizungsraum
- o EG: Diele, Küche, Wohn- und Esszimmer, Büro, Bad, WC, Terrasse

Sanitär:

- o UG: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- o EG: Gäste-WC mit Waschbecken, WC; Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC

Modernisierungen:

- o Einbau einer Solarthermieanlage (ca. 2011)
- o Einbau einer neuen Heizungslage (ca. 2008)
- o Erneuerung der Fenster und Türen (Jahr der Maßnahme nicht bekannt)
- o Renovierung der Bäder (Jahr der Maßnahme nicht bekannt)
- o Renovierung des Innenausbau (Jahr der Maßnahme nicht bekannt)
- o Aufbau eines neuen Daches (ca. 1975)

## Lagebeschreibung:

St. Ingbert-Sengscheid zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen der Mittelstadt St. Ingbert. Der charmante Ortsteil überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Umgebung am Rande ausgedehnter Waldgebiete und bietet ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität. Direkt vor der Haustür laden zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Sengscheid profitiert von der walddreichen Umgebung der Stadt St. Ingbert, deren Fläche zu mehr als 50% aus Wald besteht.

Trotz der idyllischen Lage sind die Wege kurz: Die Innenstadt von St. Ingbert mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten sowie gastronomischen Angeboten ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A6 sind Saarbrücken, Homburg sowie die umliegenden Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar. Pendler profitieren von der idealen Kombination aus naturnahem Wohnen und kurzen Wegen zu den regionalen Zentren.

Sengscheid vereint damit die Vorzüge eines ruhigen Wohnstandortes im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung - eine seltene Kombination, die diesen Standort besonders attraktiv macht.

## Sonstiges:

Bonitätsnachweis:

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

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-207



## Käuferprovision:

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

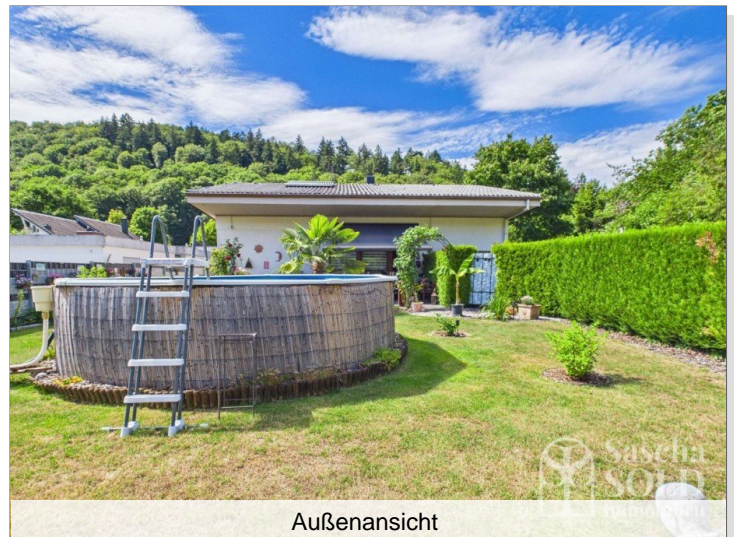
## Haftungsausschluss:

Alle Informationen basieren auf den Angaben des Eigentümers. Eine eigene Berechnung der Wohnfläche durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die im Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen sowie die dargestellten Grundrisse wurden nicht gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) eigenständig ermittelt. Sie basieren auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine verbindliche Wohnflächenberechnung oder Architektenleistung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßhaltigkeit der Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt ebenso für die Angaben zum Energieausweis und zu den energetischen Eigenschaften, die ebenfalls auf den Daten des Eigentümers basieren und nicht eigenständig geprüft wurden. Angaben zu Heizungsanlagen, Technik oder sonstiger Ausstattung wurden ebenfalls nicht geprüft. Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen nur der Illustration, sind nicht maßstabgetreu und ersetzen keine persönliche Vor-Ort-Besichtigung oder Prüfung. Das Exposé sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Zahlen stellen keine Beschaffensvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich Circa-Angaben. Es hat keine Einsicht in die Bauakte stattgefunden. Kaufinteressenten sind verpflichtet, das Objekt selbst zu besichtigen und alle relevanten Unterlagen eigenständig zu prüfen. Es wird keine Gewähr für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung oder für vorhandene Genehmigungen übernommen. Kaufinteressenten müssen die Bebauungspläne und das Baurecht selbst prüfen. Bekannt gewordene Fehler werden umgehend korrigiert. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## Objektbilder:



Garten



Außenansicht



Außenansicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-207



Außenansicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-207



Grundriss

