

# EXPOSÉ

## Großes Anwesen mit Einliegerwohnung auf weitläufigem Grundstück mit Panoramablick



### ECKDATEN

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

**Kaufpreis  
€ 529.000,-**

### Sold Immobilien

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

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 9 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-190



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66386 Sankt Ingbert
Baujahr	1982
Letzte Modernisierung	2007
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	250 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.053 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	529.000,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	233,30 kWh / (m <sup>2</sup> *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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 9 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> 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:

##### Bonitätsnachweis:

Auf Wunsch des Verkäufers erfolgen Besichtigungen ausschließlich mit Interessenten, die ihre Bonität nachgewiesen haben, beispielsweise durch ein Finanzierungszertifikat oder einen Eigenkapitalnachweis.

##### Käuferprovision:

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

##### Haftungsausschluss:

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, wurden diese vom Makler nicht eigenständig auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität überprüft.

Eine eigene Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die angegebenen Flächen sowie die dargestellten Grundrisse beruhen auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) dar. Sämtliche Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben.

Angaben zum Energieausweis, zu Heizungsanlagen sowie zur technischen Gebäudeausstattung beruhen auf den Angaben des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen und wurden vom Makler nicht technisch oder sachverständig überprüft.

Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen ausschließlich der Veranschaulichung und ersetzen keine persönliche Besichtigung. Das Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und begründet keine Beschaffensvereinbarung.

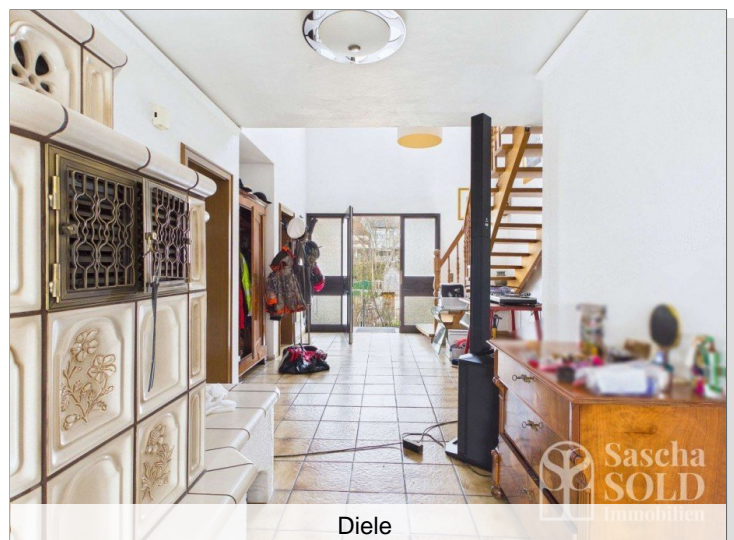
Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie wieder. Soweit Modernisierungs-, Renovierungs- oder Umbauvarianten dargestellt werden, handelt es sich ausschließlich um unverbindliche Visualisierungen. Eine Prüfung der technischen, statischen oder baurechtlichen Umsetzbarkeit wurde durch den Makler nicht vorgenommen.

Eine Einsichtnahme in Bauakten oder sonstige öffentlich-rechtliche Unterlagen erfolgte nicht, sofern dies nicht ausdrücklich angegeben ist. Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft.

Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen.

Dieses Exposé ersetzt nicht die eigenverantwortliche Prüfung der Immobilie und der für die Kaufentscheidung maßgeblichen Unterlagen. Bekannt gewordene unrichtige Angaben werden unverzüglich berichtigt. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

#### Objektbilder:



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 9 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-190



Wohnzimmer



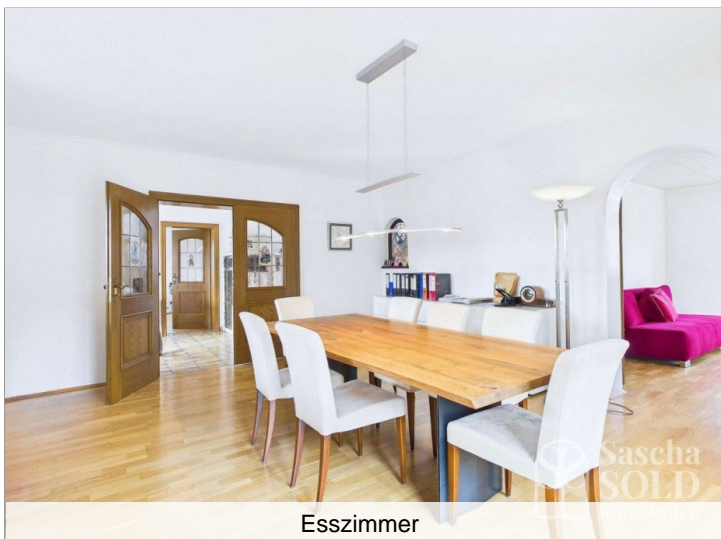
Esszimmer



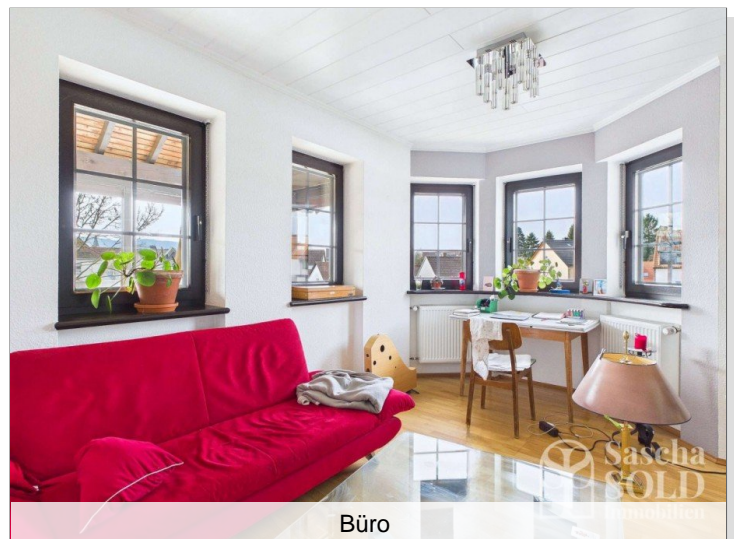
Wohnzimmer



Ausblick aus dem Esszimmer



Esszimmer



Büro

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 9 Zimmer

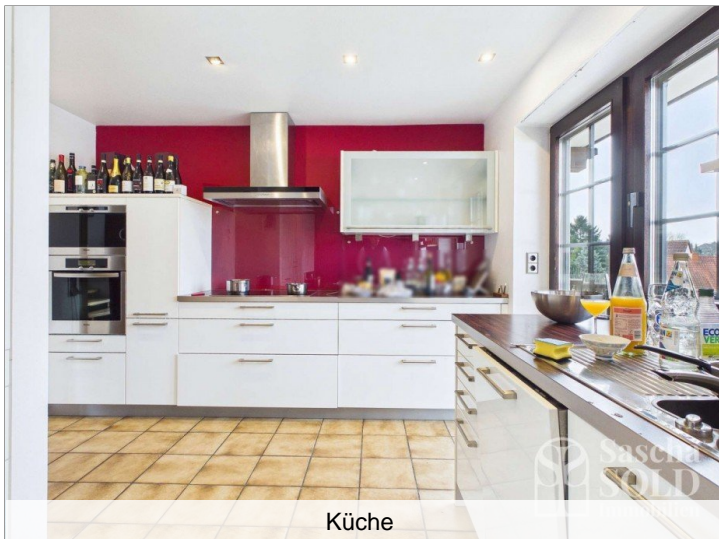
- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-190



Wintergarten



Balkon im OG



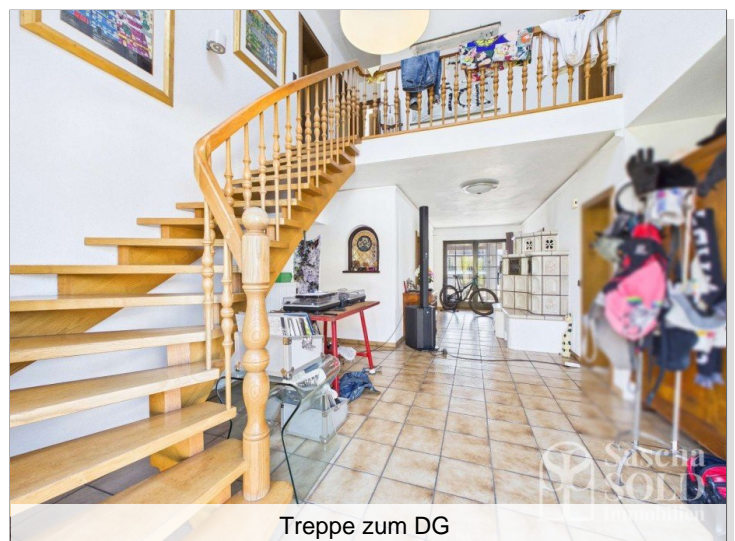
Küche



Gäste-WC



Küche



Treppe zum DG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 9 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-190



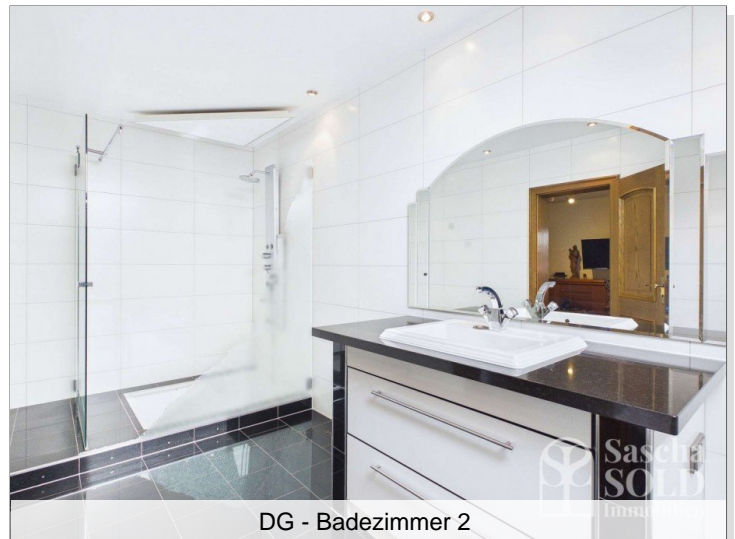
DG - Kinderzimmer 1



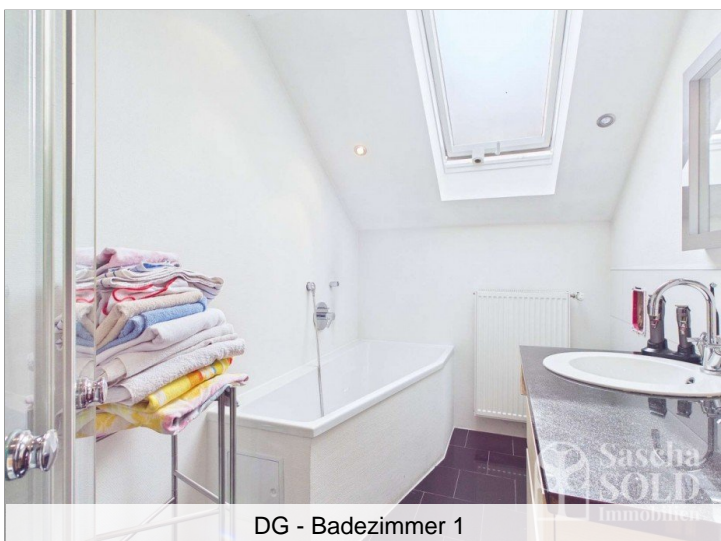
DG - Schlafzimmer 3



DG - Kinderzimmer 2



DG - Badezimmer 2



DG - Badezimmer 1



DG - Ankleidezimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 9 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-190



Balkon im DG



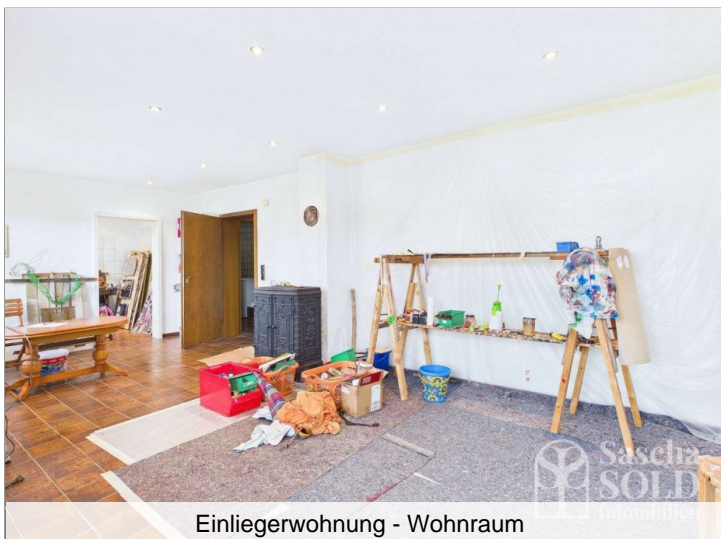
Einliegerwohnung - Küche



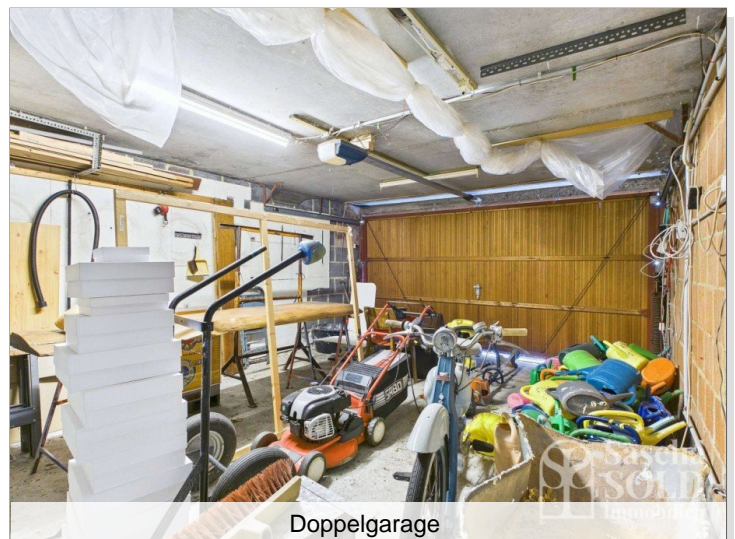
Gebäudeansicht



Einliegerwohnung - Bad



Einliegerwohnung - Wohnraum



Doppelgarage

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 9 Zimmer

- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-190



Gartenansicht



Garten



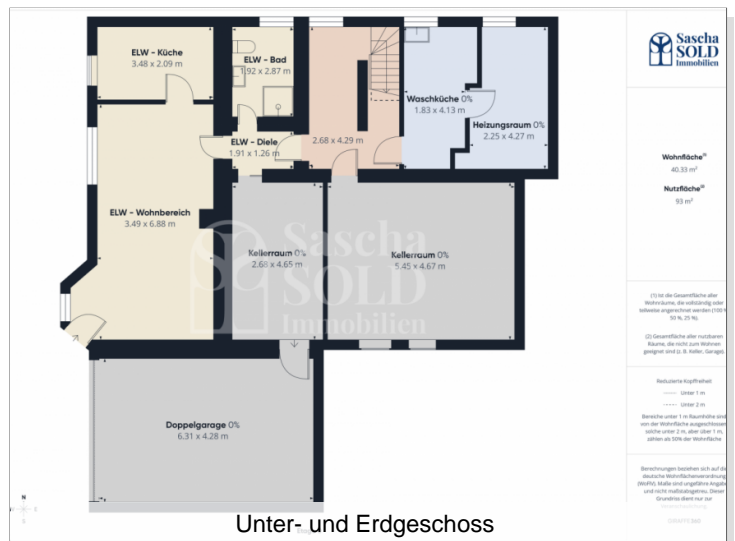
Gartenansicht



Garten



Garten



Unter- und Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 9 Zimmer

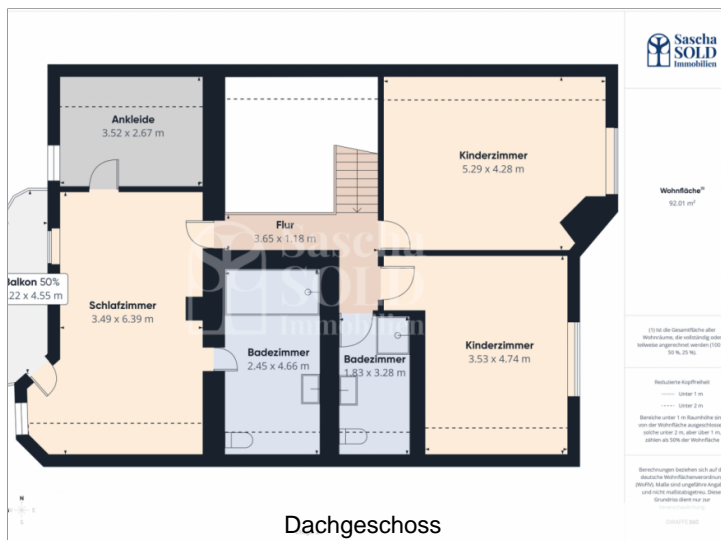
- > 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-190



## Traumimmobilie gefunden?

- ➔ Anfrage senden
- ➔ Posteingang/Spam-Ordner prüfen
- ➔ Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten

1\_Anfrage\_Info



## Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?

[www.sold.de/Wertermittlung.htm](http://www.sold.de/Wertermittlung.htm)

oder QR-Code scannen:

**Kostenlose Wertermittlung schnell & unverbindlich!**

2\_Wertermittlung

