

# EXPOSÉ

## Großzügige Liegenschaft in begehrter Lage von Oberwürzbach, St. Ingbert mit Terrasse und Südbalkon



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 66386 Sankt Ingbert  
Baujahr: 1976  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 230 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 763 m<sup>2</sup>  
Balkon: ja  
Loggia: ja  
Garage: ja

**Kaufpreis**  
**€ 339.000,-**

**Sold Immobilien**

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

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 7 Zimmer

- > 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66386 Sankt Ingbert - Saarpfalz-Kreis
Baujahr	1976
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	230 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	763 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	339.000,- €
Balkon	ja
Loggia	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	330,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-03-03
Energieausweis gültig bis	02.03.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1976
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 7 Zimmer

- > 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



## Objektbeschreibung:

In besonders gefragter Wohnlage, unmittelbar am Waldrand und in einer ruhigen Sackgasse gelegen, befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die naturnahe Umgebung in Verbindung mit der verkehrsberuhigten Lage unterstreicht die besondere Wohnqualität des Standorts.

### Untergeschoss

Das Untergeschoss ist straßenseitig über eine eigene Haustür zugänglich und verfügt somit über einen separaten Eingang. Hier befindet sich die Einliegerwohnung mit Diele, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad sowie zusätzlichen Kellerräumen. Das Bad ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

### Erdgeschoss

Das Erdgeschoss verfügt über eine eigene Haustür auf der Rückseite des Hauses und ist zusätzlich über eine Treppe vom Untergeschoss aus erreichbar. Das Erdgeschoss umfasst eine Diele, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Im Wohnbereich befindet sich ein repräsentativer Holzkamin, der vor der weiteren Nutzung fachgerecht geprüft und in Betrieb genommen werden muss. Zudem bestehen Zugänge zur Terrasse und zum Hanggarten. Der großzügige Südbalkon erstreckt sich über die gesamte Gebäudebreite, bietet einen schönen Ausblick über die Dächer von Oberwürzbach und darüber hinaus und ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem Schlafzimmer aus zugänglich.

### Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist vom Erdgeschoss aus zugänglich und bietet einen großzügigen, bislang nicht ausgebauten Raum für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung.

### Außenanlagen & Parken

Vor dem Haus liegt ein Vorgarten, der individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Hinter der Liegenschaft befindet sich eine großzügige Terrasse mit überdachtem Bereich und Grillstelle, die einen hohen Grad an Privatsphäre bietet. Der anschließende Garten ist in Hanglage angelegt und kann bei Bedarf gärtnerisch neu strukturiert werden.

Zur Liegenschaft gehört eine Garage mit elektrischem Garagentor, geeignet für bis zu zwei hintereinander parkende Kleinwagen. An der erdberührten Garagenwand ist Feuchtigkeit feststellbar. Ergänzend steht ein Außenstellplatz neben dem Haus zur Verfügung.

Zur Schaffung eines weiteren sonnigen Aufenthaltsbereichs bietet sich

die Möglichkeit einer Dachterrasse auf der Garage an, da bereits ein Zugang mit Tor auf das Garagendach vorhanden ist. Die Umsetzbarkeit ist vorbehaltlich statischer sowie baurechtlicher Prüfung zu beurteilen.

### Zustand der Liegenschaft

Beim Bau wurde großer Wert auf die Verwendung hochwertiger Materialien gelegt, sämtliche Bereiche wurden regelmäßig gepflegt und instand gehalten, dennoch besteht aktuell Sanierungsbedarf. Im Rahmen einer zeitgemäßen Modernisierung lässt sich das Haus nach persönlichen Vorstellungen gestalten und an heutige Wohnansprüche anpassen. So eröffnet sich die Chance, ein großzügiges Zuhause in besonders attraktiver Lage ganz nach den eigenen Wünschen zu schaffen und zukunftsorientiert zu gestalten.

## Ausstattung:

### + Gebäude:

Baujahr ca. 1976  
Bauweise: Massivhaus  
Dach: Satteldach  
Außenfassade: verputzt und gestrichen  
Fenster: Aluminium, isolierverglast (1976)  
Heizung: Öl (2016), Viessmann Vitodens 100-W Typ B1HB  
Böden: Fliesen, Parkett, Laminat, Teppich

### + Zimmer: 7

### + Grundriss:

UG: Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche, Bad, Kellerräume, Vorgarten  
EG: Diele, Esszimmer, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Balkon, Terrasse, Hanggarten  
DG: Speicherraum

### + Sanitär:

UG: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC  
EG: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, separates Gäste-WC

### + Parken:

Stellplatz am Haus  
Garage mit Zugang zum Haus

## Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in einer Sackgasse in Oberwürzbach, einem idyllischen Stadtteil von Sankt Ingbert. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer gewachsenen, überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehenden Bebauungsstruktur und bietet dadurch eine besonders ruhige sowie naturnahe Wohnqualität.

## Sold Immobilien

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

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 7 Zimmer

- > 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur: Im Ort selbst befinden sich eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Apotheke, ein Hausarzt, ein Zahnarzt, ein Kiosk sowie mehrere Friseure. Für Freizeit und Sport stehen unter anderem ein Tennisverein, ein Fußballverein sowie zahlreiche Wanderwege in der direkten Umgebung zur Verfügung. Weiterführende Schulen, größere Supermärkte sowie weitere Ärzte und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind schnell im Stadtzentrum von Sankt Ingbert erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A6 und A8 sind Saarbrücken, Homburg, Neunkirchen und Kaiserslautern schnell zu erreichen. Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit einer Bushaltestelle in direkter Nähe sowie dem Bahnhof Sankt Ingbert in kurzer Entfernung.

Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- o Friseur - ca. 50 m
- o Restaurant - ca. 0,2 km
- o Apotheke - ca. 0,5 km
- o Bäckerei - ca. 0,7 km
- o Metzgerei - ca. 0,7 km
- o Kindergarten - ca. 0,7 km
- o Grundschule/Gemeinschaftsschule - ca. 0,7 km
- o Supermarkt - ca. 5 km
- o Gymnasium - ca. 6 km
- o Sold Immobilien - ca. 6 km

Verkehrsanbindung:

- o Öffentlicher Nahverkehr (Bus) - ca. 0,4 km
- o Autobahn A6 - ca. 4 km
- o Bahnhof Sankt Ingbert - ca. 6 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 9 km

Umliegende Städte und Einrichtungen:

- o Sankt Ingbert (Stadtzentrum) - ca. 6 km
- o Blieskastel - ca. 11 km
- o Universität des Saarlandes - ca. 10 km
- o Saarbrücken (Stadtzentrum) - ca. 18 km

## Sonstiges:

Bonitätsnachweis:

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

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 Beschaffenheitsvereinbarung 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 Baupläne 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:**

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 7 Zimmer

- > 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



Straßenseite



Terrasse



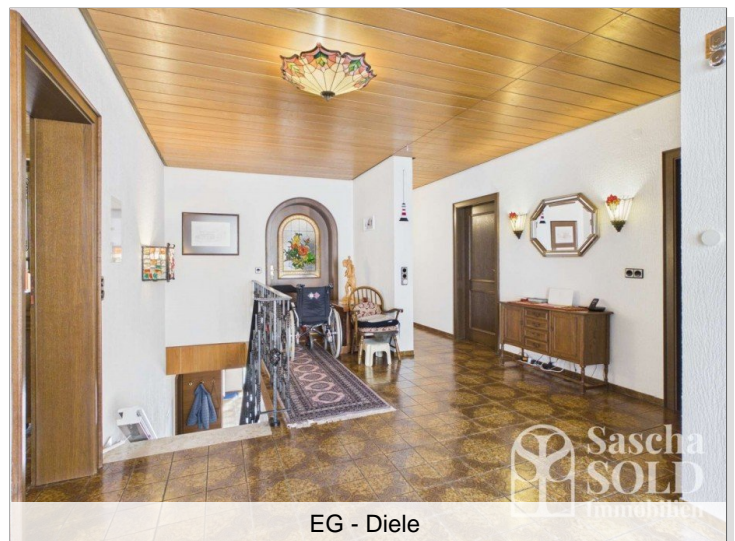
Straßenseite



Terrasse



Terrasse



EG - Diele

## Sold Immobilien

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

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 7 Zimmer

- > 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



Einrichtungsbeispiel



EG - Esszimmer



EG - Küche



EG - Wohnzimmer



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 7 Zimmer

- > 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



EG - Wohnzimmer



EG - Flur



EG - Südbalkon



EG - Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 7 Zimmer

- > 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



EG - Schlafzimmer



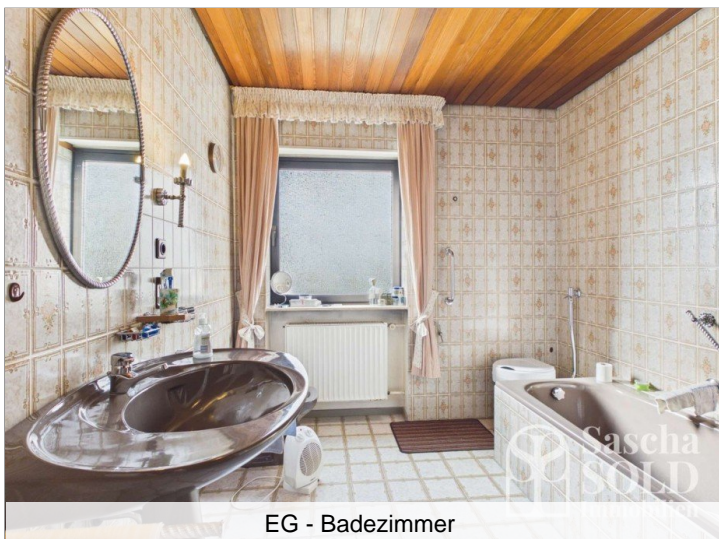
Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



EG - Gäste-WC



EG - Badezimmer



Treppe zum UG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 7 Zimmer

- > 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



UG - Diele



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



UG - Schlafzimmer



UG - Wohn- und Esszimmer



Einrichtungsbeispiel

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 7 Zimmer

- > 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



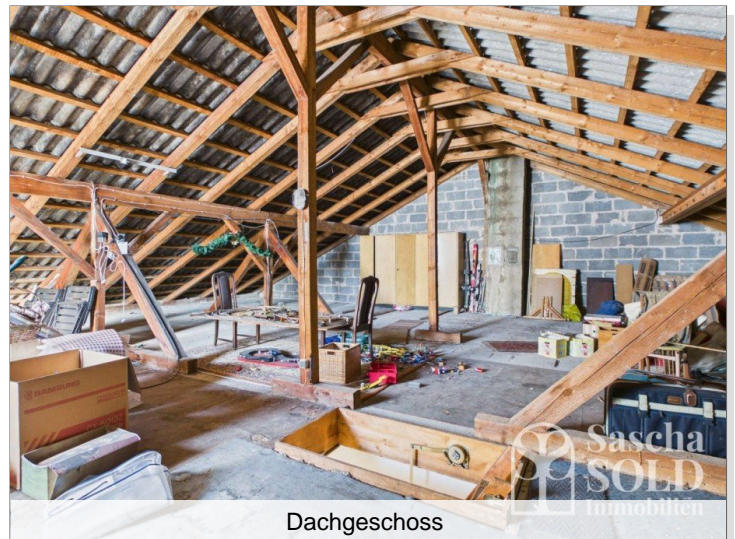
UG - Küche



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



Dachgeschoss



UG - Badezimmer



Heizungsraum

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 7 Zimmer

- > 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



Sascha  
SOLD  
Immobilien

Garage

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 7 Zimmer

- > 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



**Wohnfläche<sup>®</sup>**  
83.19 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche<sup>®</sup>**  
75.88 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche 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

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0 Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 7 Zimmer

- > 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



Wohnfläche<sup>®</sup>  
147.71 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

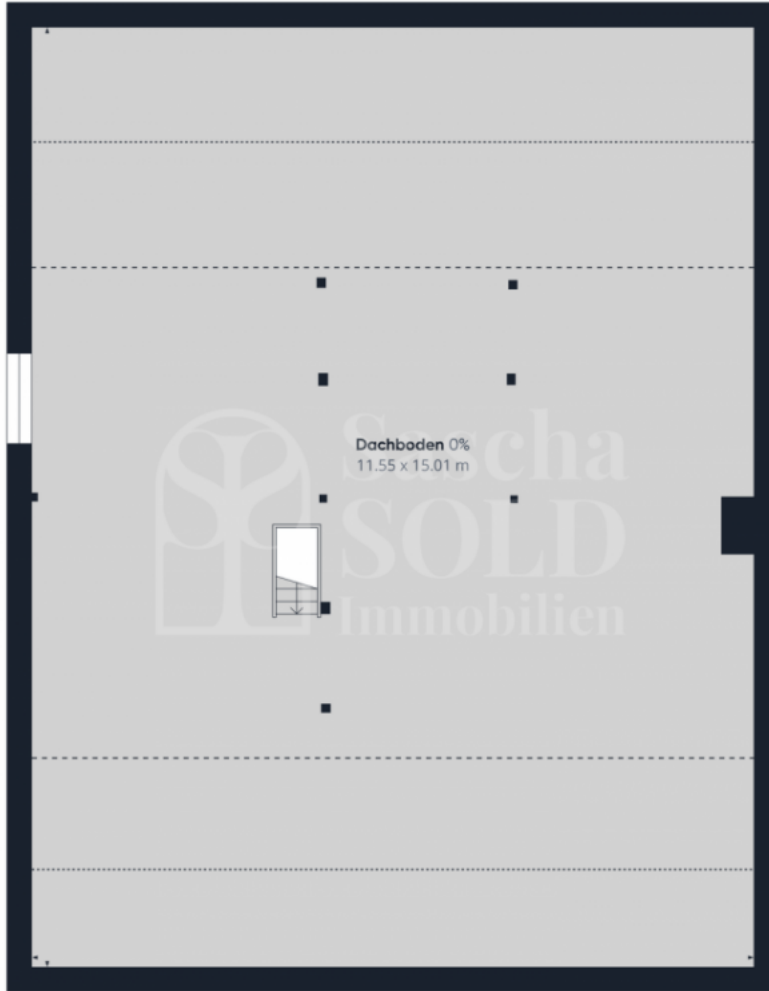
GIRAFFE 360

Etage 1 Untergeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sankt Ingbert
- > 7 Zimmer

- > 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-187



Etage 2 Dachgeschoss



**Nutzfläche<sup>III</sup>**  
172 m<sup>2</sup>

(1) Gesamtfläche 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

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

