

EXPOSÉ

Großzügige Liegenschaft in ruhiger Waldrandlage - Pool, Sauna, Wintergarten, Balkon u. Doppelgarage



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 66583 Spiesen-Elversberg
Baujahr: 1974
Letzte Modernisierung: 2010
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 190 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.047 m²
Balkon: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis
auf Anfrage**

Sold Immobilien

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

> Einfamilienhaus

> Spiesen-Elversberg

> 5 Zimmer

> 190 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-193



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66583 Spiesen-Elversberg
Baujahr	1974
Letzte Modernisierung	2010
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	190 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.047 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	232,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-11-26
Energieausweis gültig bis	25.11.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Kamin	ja
Befeuerung	Gas
Sauna	ja
Swimmingpool	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 5 Zimmer

- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-193



Objektbeschreibung:

Diese Liegenschaft befindet sich in einer großzügig angelegten Sackgassenstraße und bietet dadurch ein besonders ruhiges sowie geschütztes Wohnumfeld.

Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen Windfang, der in den zentralen Flur übergeht. Von hier aus erschließt sich auf der linken Seite das Gäste-WC. Rechter Hand öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit weitläufigen Fensterfronten, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Der Raum wird ergänzt durch einen sonnigen Wintergarten sowie eine offen gestaltete Küche, die nahtlos in das Wohnkonzept integriert ist.

Ein Kamin bildet einen weiteren Mittelpunkt des Wohnbereichs. Dieser entspricht nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und ist vor einer erneuten Inbetriebnahme durch einen Fachbetrieb zu sanieren. Angrenzend befindet sich zudem eine Bauernstube mit Kühlschrankschrank und Zapfanlage, die sich ideal für gesellige Stunden eignet. Direkt gegenüber führt eine große Schiebetür auf einen Südwestbalkon mit Markise, von dem aus eine Treppe direkt in den Garten hinabführt.

Über die Diele im Eingangsbereich führt eine Treppe in das Untergeschoss, welches weitere Wohn- und Nutzflächen bietet. Hier stehen insgesamt drei Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit einer Terrassentür und direktem Zugang zu einer überdachten Terrasse sowie in den Garten. Das Badezimmer ist ausgestattet mit Eckbadewanne, Dusche und Sauna und bietet damit einen komfortablen Wellnessbereich im eigenen Haus. Ergänzt wird diese Ebene durch drei Kellerräume sowie zwei massiv errichtete Nebenräume, die sich flexibel als Ausbaureserve oder als Lagerfläche für Gartengeräte und -mobiliar nutzen lassen.

Die Außenanlagen sind großzügig angelegt und bieten einen direkten Übergang in die Natur, da das Grundstück unmittelbar an ein Waldgebiet angrenzt. Der Garten verfügt über einen überdachten Pool, der sanierungsbedürftig ist, sowie ein Gartenhaus, eine Teichanlage und einen gemauerten Grillkamin, die das Außenangebot ergänzen.

Insgesamt bietet die Liegenschaft viel Potenzial für Käufer mit Bedarf an großzügigem Wohnraum, Privatsphäre und einem weitläufigen Grundstück. Gleichzeitig besteht Renovierungsbedarf.

Im Laufe der Jahre wurden unter anderem folgende Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- o Austausch des Wärmetauschers (Heizungsanlage) (2025)
- o Erneuerung der Kupferrohre (Heizungsanlage) (2022)
- o Erneuerung der Bodenbeläge auf dem Balkon und der Außentreppe (2022)
- o Reinigung der Außenfassade, teilweise Erneuerung des Anstrichs (2022)

- o Erneuerung der Heizungsanlage (2010)
- o Erneuerung des Wintergartens (2005)
- o Erneuerung der Bodenbeläge (2003)
- o Bau des überdachten Pools (2002; Betrieb bis 2010)
- o Wärmedämmung des Dachbodens (2001)
- o Modernisierung der Badezimmer (1996)
- o teilweise Erneuerung der Gas-, Wasser- und Stromleitungen (1995)
- o Wärmedämmung der Außenwände und der Garage (1994)

Ausstattung:

+ Gebäude:

- o Baujahr ca. 1974
- o Bauweise: Massivhaus
- o Zimmer: 5
- o Wohnfläche: ca. 190 m² (inkl. zu 50% angerechneter Balkon- und Terrassenfläche)
- o Dach: Satteldach, Dachboden nachträglich gedämmt
- o Außenfassade: verputzt und gestrichen; Hauseingang mit Klinker verblendet; teilweise nachträglich gedämmt
- o Fenster: Holz, isolierverglast (ca. 1990); Kunststoff, isolierverglast (2005) teilweise einfachverglaste Buntfenster aus dem Baujahr
- o Heizung: Gas-Brennwertkessel (2010);
- o Böden: Fliesen, Laminat

+ Grundriss:

- o EG: Windfang, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, Wintergarten, Bauernstube, Balkon
- o UG: 3 Schlafzimmer, 3 Kellerräume, Badezimmer, Terrasse und Garten

+ Sanitär:

- o EG: Gäste-WC mit Waschbecken und WC
- o UG: Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Sauna, zwei Waschbecken, Urinal und WC

+ Außenanlagen:

- o Doppelgarage mit elektrischen Garagentor
- o Überdachter Pool (sanierungsbedürftig)
- o Gartenhaus und Teichanlage
- o massives Gerätehaus (individuell nutzbar)
- o Südwestlich ausgerichtete Terrasse
- o Balkon mit Markise und Außentreppe

Lagebeschreibung:

Diese Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Spiesen-Elversberg im

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 5 Zimmer

- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-193



Landkreis Neunkirchen. Das Wohngebiet ist geprägt von einer gewachsenen Siedlungsstruktur mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern. Die Zufahrt erfolgt über eine großzügige Sackgassenstraße und gewährleistet dadurch ein besonders ruhiges und geschütztes Wohnumfeld.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur sehr gut: Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten - sind in gut erreichbarer Nähe vorhanden. Für Freizeit und Erholung stehen die umliegenden Waldgebiete sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist günstig: Über die Bundesstraßen und das Autobahnnetz (u. a. Anschluss an A623/A8 in der Region) sowie den regionalen ÖPNV sind die umliegenden Städte schnell erreichbar.

Entfernungen zu wichtigen Punkten:

- o Restaurant - ca. 1,1 km
- o Großer Supermarkt - ca. 1,5 km
- o Kindergarten - ca. 1,7 km
- o URSAPHARM-Arena (SV Elversberg) - ca. 1,8 km
- o Apotheke - ca. 1,8 km
- o Hausarzt - ca. 2,0 km
- o Grundschule - ca. 2,1 km
- o Saarpark-Center - ca. 5,3 km

Verkehrsanbindung:

- o Bushaltestelle - ca. 0,2 km
- o Autobahnanschluss - ca. 1,8 km
- o Bahnhof Neunkirchen - ca. 8,3 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 14,9 km

Entfernungen zu umliegenden Städten und Einrichtungen

- o Neunkirchen (Stadtzentrum) - ca. 5 km
- o St. Ingbert (Stadtzentrum) - ca. 8 km
- o Universität des Saarlandes - ca. 13 km
- o Saarbrücken (Stadtzentrum) - ca. 18 km
- o Homburg (Stadtzentrum) - ca. 18 km

Sonstiges:

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

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:

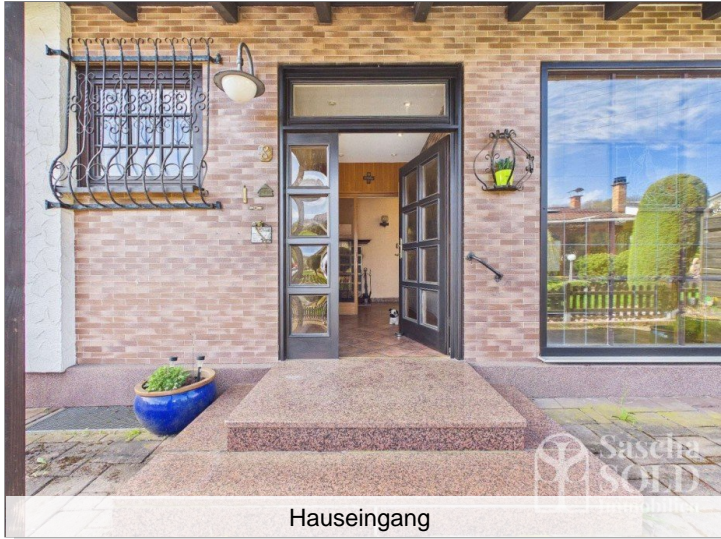


Außenansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 5 Zimmer

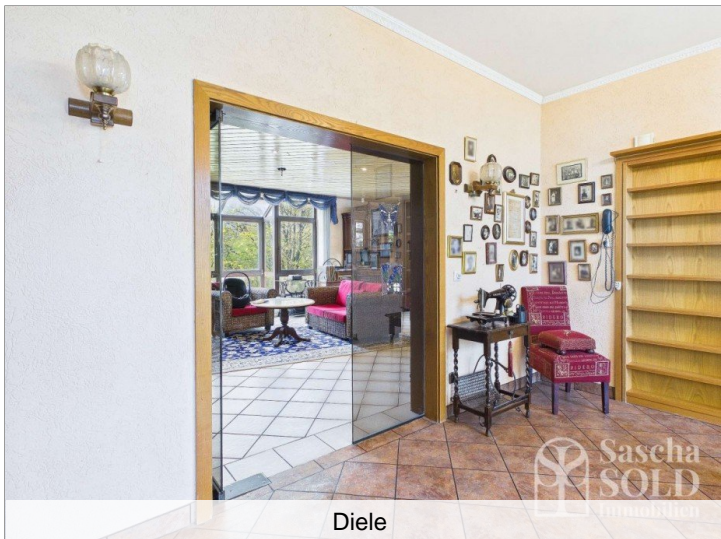
- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-193



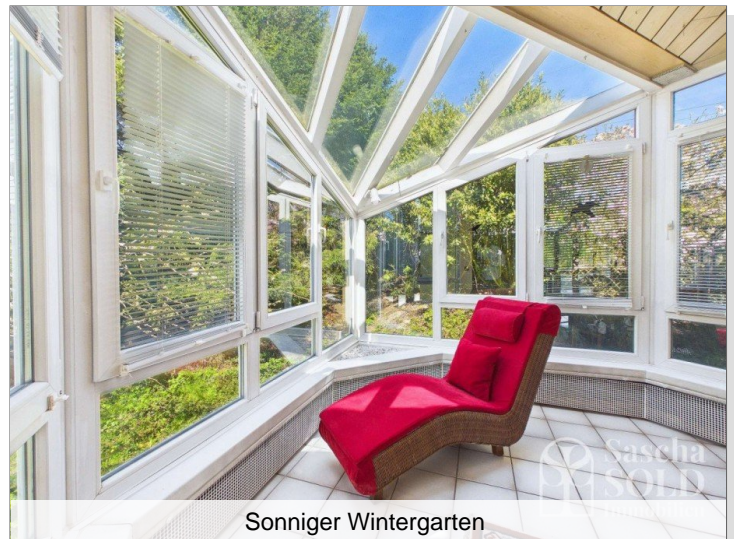
Hauseingang



Essbereich



Diele



Sonniger Wintergarten



Wohnbereich

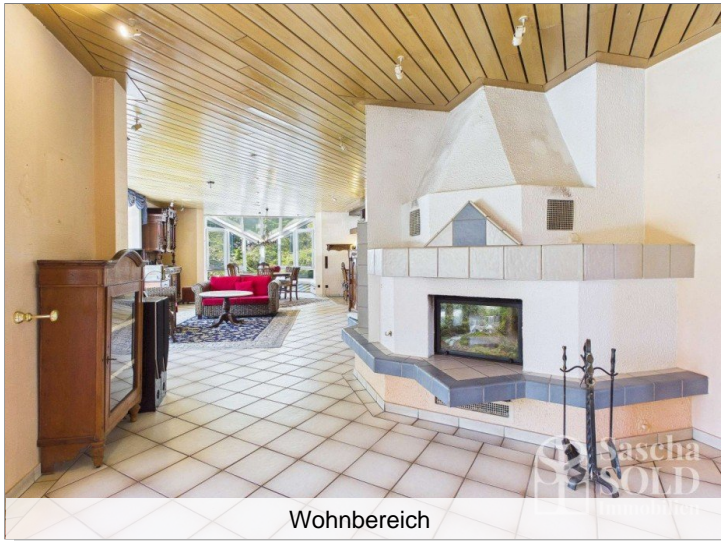


Küche

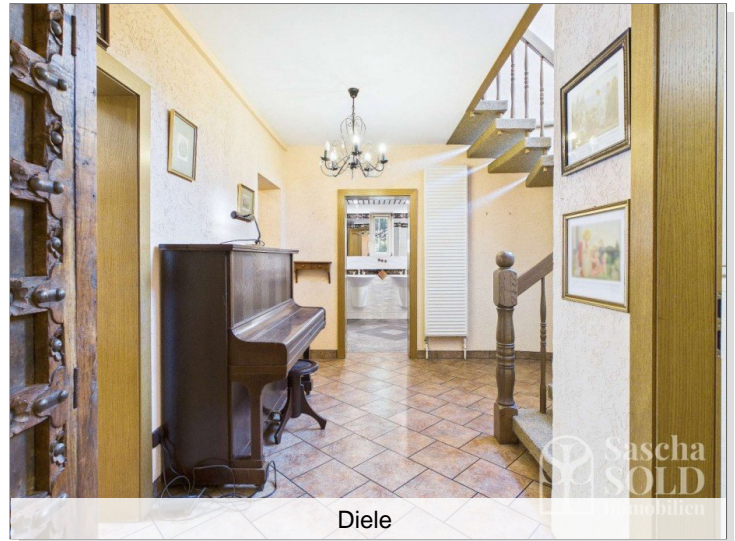
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 5 Zimmer

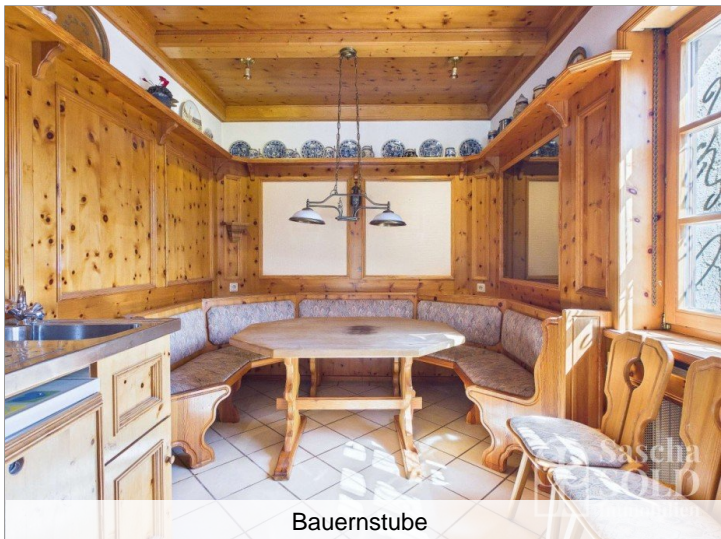
- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-193



Wohnbereich



Diele



Bauernstube



Schlafzimmer 1



Gäste-WC



Schlafzimmer 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 5 Zimmer

- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-193



Schlafzimmer 3



Waschküche



Badezimmer



Gartenseite



Sauna im Bad



Gartenseite

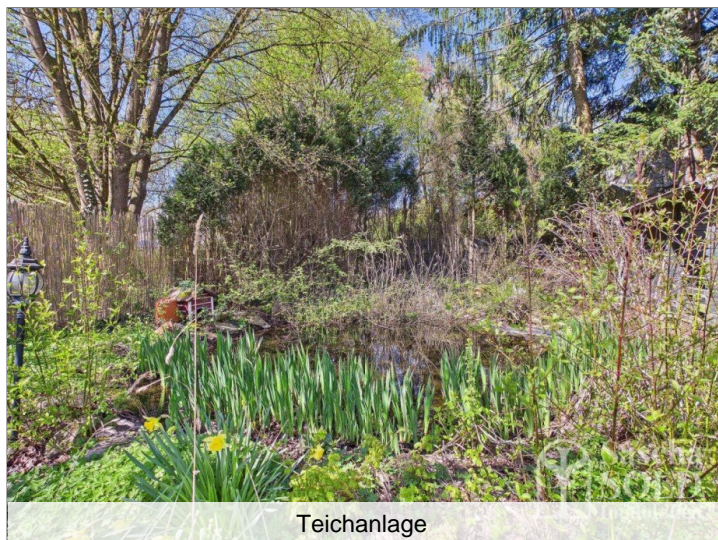
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 5 Zimmer

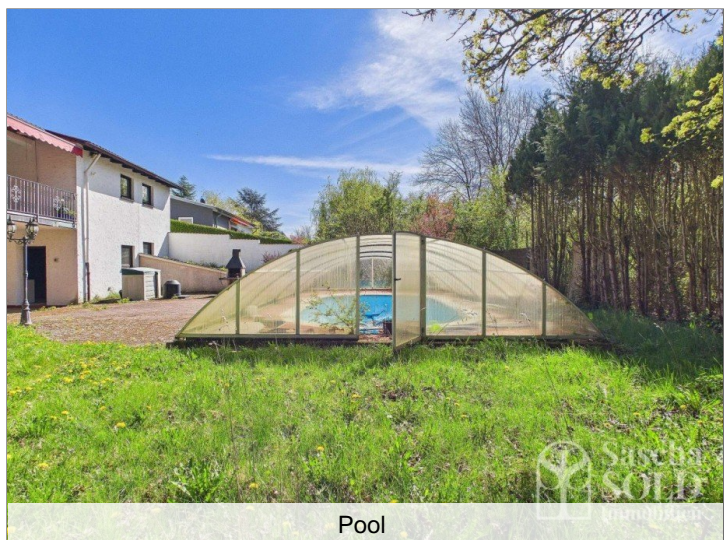
- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-193



Wintergarten



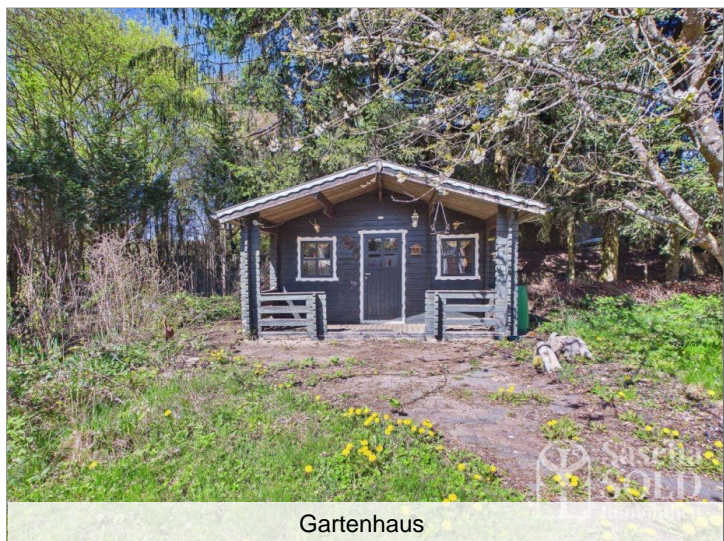
Teichanlage



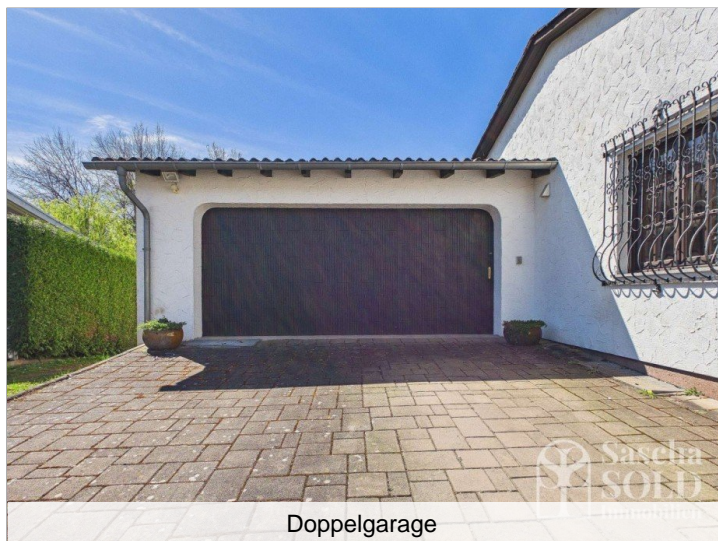
Pool



Drohnenaufnahme



Gartenhaus



Doppelgarage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 5 Zimmer

- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-193



Etage 1 Erdgeschoss

Wohnfläche[®]
113.16 m²

Nutzfläche[®]
33.28 m²

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

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

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

GIRAFFE 360

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 5 Zimmer

- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-193



Wohnfläche[®]
83.83 m²

Nutzfläche[®]
48.03 m²

(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 Untergeschoss

