

# EXPOSÉ

## Großzügiges Anwesen 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 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.047 m<sup>2</sup>  
Balkon: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 350.000,-**

**Sold Immobilien**

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

> Einfamilienhaus

> Spiesen-Elversberg

> 5 Zimmer

> 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-193



## Objekteckdaten:

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Objektart                    | Einfamilienhaus                        |
| Adresse                      | 66583 Spiesen-Elversberg               |
| Baujahr                      | 1974                                   |
| Letzte Modernisierung        | 2010                                   |
| Zimmerzahl                   | 5                                      |
| Wohnfläche (ca.)             | 190 m <sup>2</sup>                     |
| Grundstücksfläche (ca.)      | 1.047 m <sup>2</sup>                   |
| Kaufpreis                    | 350.000,- €                            |
| Balkon                       | ja                                     |
| Energieausweis               | Bedarfsausweis                         |
| Wesentlicher Energieträger   | Gas                                    |
| Endenergiebedarf             | 232,70 kWh / (m <sup>2</sup> *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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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:

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 (WoFlV) 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.

# Eckdaten

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

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-193



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.

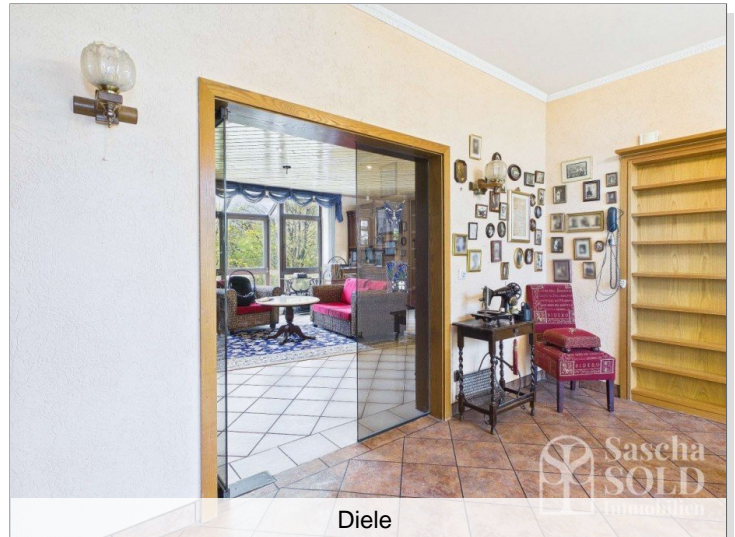
## Objektbilder:



Außenansicht



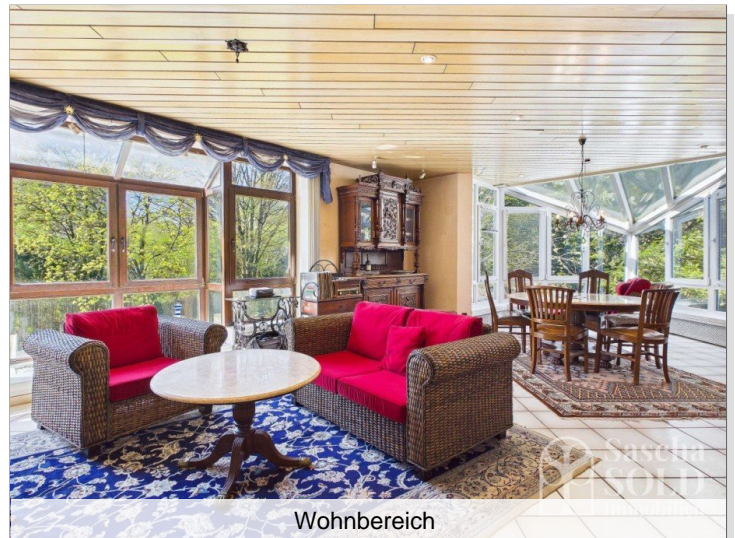
Hauseingang



Diele



Außenansicht



Wohnbereich

## Sold Immobilien

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

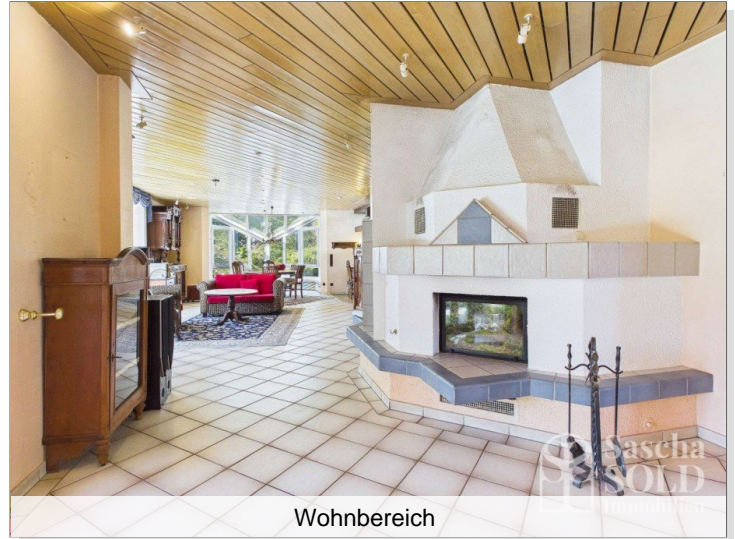
# Eckdaten

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

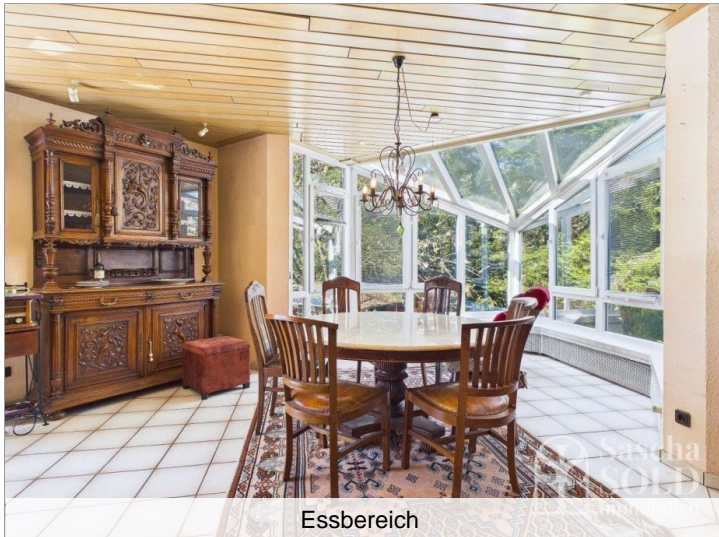
- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-193



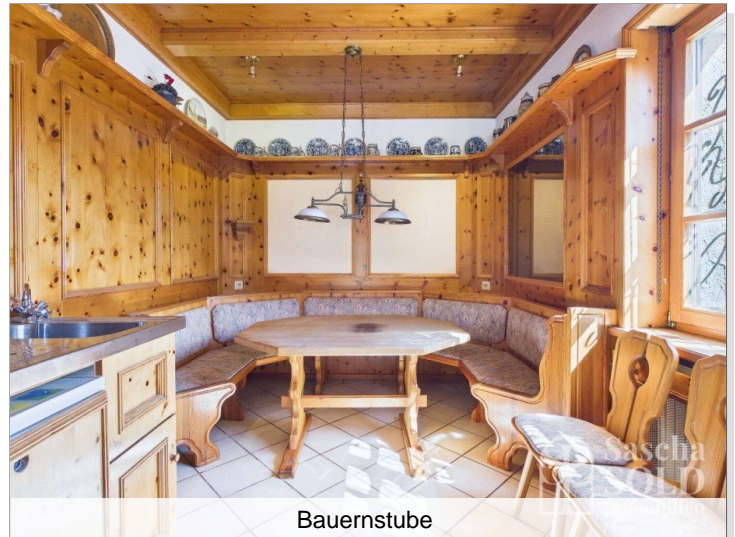
Sonniger Wintergarten



Wohnbereich



Essbereich



Bauernstube



Küche

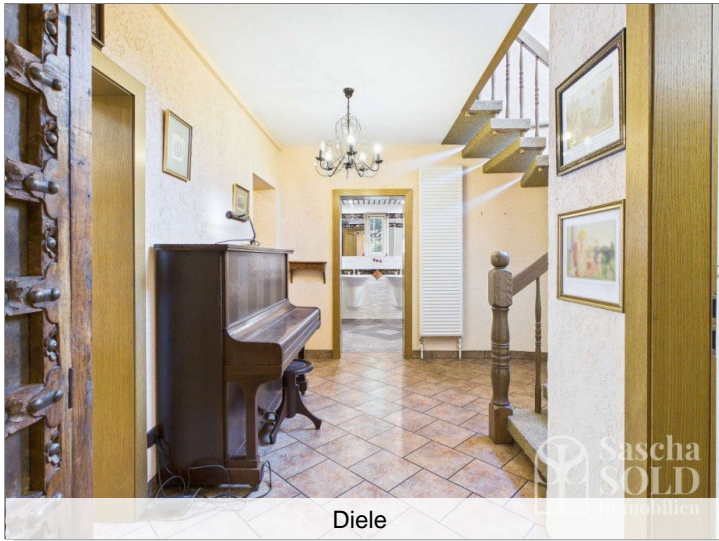


Gäste-WC

# Eckdaten

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

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-193



Diele



Schlafzimmer 3



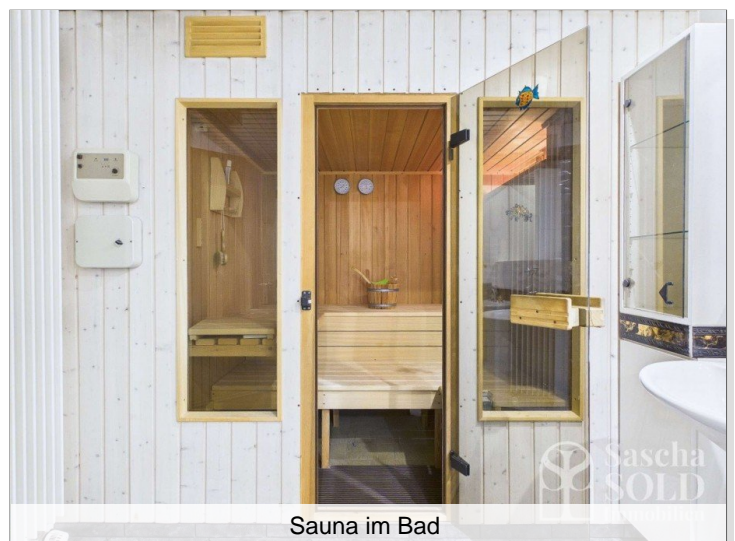
Schlafzimmer 1



Badezimmer



Schlafzimmer 2



Sauna im Bad

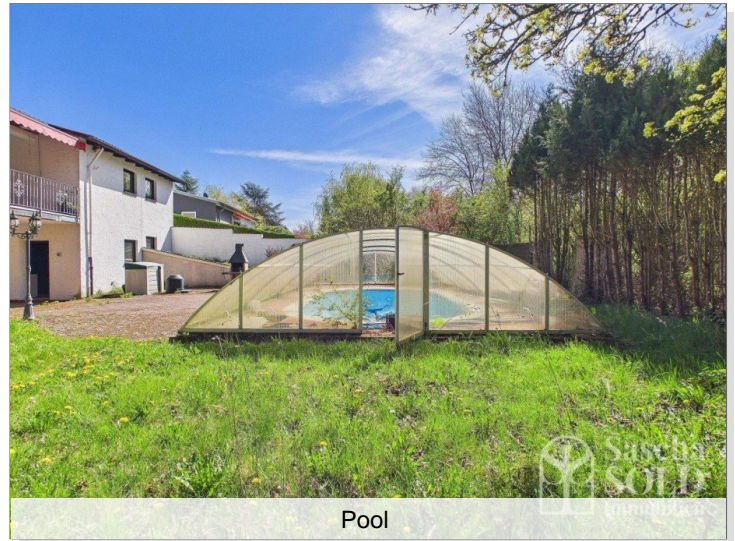
# Eckdaten

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

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-193



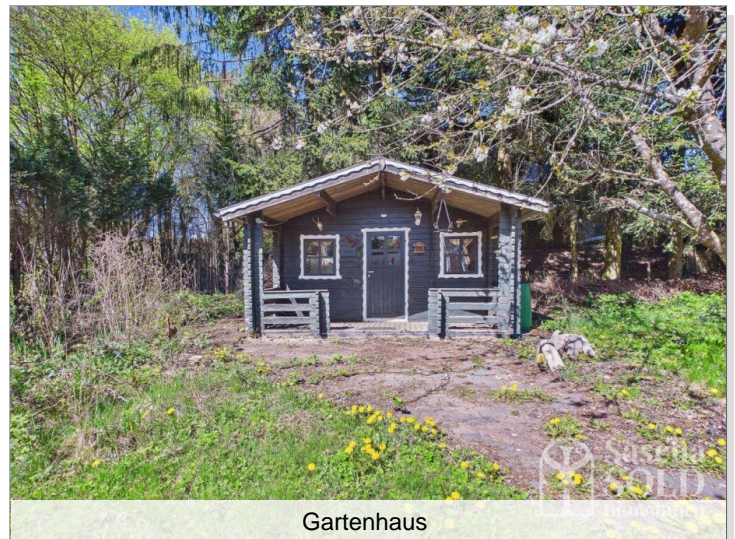
Waschküche



Pool



Gartenseite



Gartenhaus



Wintergarten



Teichanlage

# Eckdaten

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

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-193



Drohnenaufnahme

## Traumimmobilie gefunden?

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



1\_Anfrage\_Info



Doppelgarage

# Sascha SOLD Immobilien

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

# Eckdaten

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

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-193



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

**Nutzfläche<sup>®</sup>**  
33.28 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).

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 Erdgeschoss



# Eckdaten

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

- > 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-193



**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
83.83 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche<sup>(2)</sup>**  
48.03 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 Untergeschoss

