

# EXPOSÉ

## Helle 3-ZKB-Wohnung mit Balkon und Garage in ruhiger Wohnlage von St. Ingbert-Süd



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 66386 Sankt Ingbert  
Baujahr: 1973  
Letzte Modernisierung: 2022  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 93 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 385,- €  
Etage: 2  
Balkon: ja

**Kaufpreis  
€ 185.000,-**

### Sold Immobilien

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

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-198



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	66386 Sankt Ingbert - Saarpfalz-Kreis
Baujahr	1973
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	93 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	185.000,- €
Hausgeld (ca.)	385,- €
Etage	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	127 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-09-05
Energieausweis gültig bis	2029-09-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1973
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	10 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-198



## Objektbeschreibung:

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 21 Wohneinheiten. Die Wohnanlage liegt angenehm von der Straße zurückversetzt im beliebten Stadtteil St. Ingbert-Süd und bietet dadurch ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur.

Die Wohnung wurde nach der Räumung frisch gestrichen und bietet den zukünftigen Eigentümern einen idealen Ausgangspunkt für die individuelle Gestaltung. Die Immobilie steht derzeit leer und kann somit zeitnah übernommen werden. Besonders hervorzuheben sind die lichtdurchfluteten Räume sowie der durchdachte Grundriss, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Ein angrenzender Flur verbindet die einzelnen Wohnräume miteinander und bietet dank geräumiger Einbauschränke praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Tageslicht.

Das Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, überzeugen ebenfalls durch ihre freundliche Helligkeit. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich bei Bedarf auch hervorragend als Hauswirtschaftsraum.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort im Alltag schafft.

Zur Wohnung gehört eine gepflegte Einzelgarage, die sich direkt gegenüber der Liegenschaft befindet. Weitere kostenfreie PKW-Stellmöglichkeiten stehen unmittelbar vor der Wohnanlage bequem zur Verfügung. Ergänzend verfügt die Wohnung über einen großzügigen privaten Kellerraum. Darüber hinaus stehen im Kellergeschoss ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Nutzung bereit.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als gepflegte Immobilie mit Renovierungsbedarf. Die Kombination aus beliebter Wohnlage, großzügigem Balkon, eigener Garage und funktionalem Grundriss macht dieses Angebot besonders interessant.

## Ausstattung:

Gebäude:

- o Massivbauweise
- o Wohneinheiten: 21
- o Heizung: zentrale Ölheizung (ca. 1997)
- o Keller mit Trockenraum und Fahrradraum

Ausstattung der Wohnung:

- o Fußböden: Teppich, PVC, Bäder gefliest
- o Wände: Tapete, Bäder gefliest
- o Fenster: Holz, isolierverglast (ca. 1997), manuelle Rollläden
- o Innentüren: Holz
- o großzügiger Kellerraum
- o Einzelgarage direkt vor dem Haus

Laufende Kosten der Wohnung:

- o Hausgeld 2026: 385EUR/Monat
- o davon nicht auf Mieter umlegbare Kosten: 94EUR/Monat
- o Grundsteuer: 62EUR/Quartal
- o Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.25: 80.135 EUR

Modernisierungen:

- o Balkon: 2022 renoviert
- o Außenfassade: 2022 renoviert

## Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in der Mittelstadt St. Ingbert, im Saarpalz-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 und die umliegenden Städte. 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. 0,1 km
- o Waldgebiet - ca. 0,5 km
- o Gymnasium - ca. 0,9 km
- o Grundschule - ca. 1,0 km
- o Restaurant - ca. 1,1 km
- o Bahnhof - ca. 1,3 km
- o Sold Immobilien - ca. 1,6 km
- o Stadtzentrum St. Ingbert - ca. 1,7 km
- o Supermarkt - ca. 1,9 km

Verkehrsanbindung:

## Sold Immobilien

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

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-198



- o Autobahn A6 - ca. 2,1 km
- o Autobahn A8 - ca. 7,0 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 7,2 km

Umliegende Städte und Einrichtungen:

- o CISP Campus St. Ingbert - ca. 5 km
- o Universität des Saarlandes - ca. 8 km
- o Saarbrücken (Zentrum) - ca. 16 km
- o Homburg (Zentrum) - ca. 22 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:

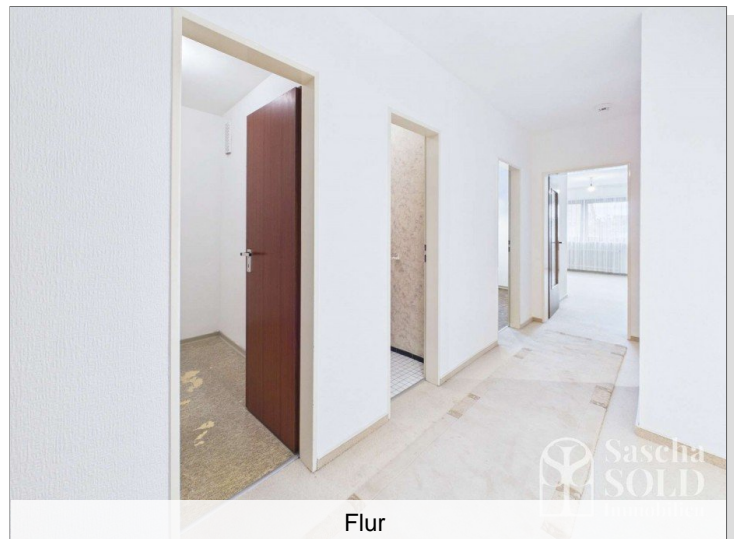
Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit 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 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:



Flur

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-198



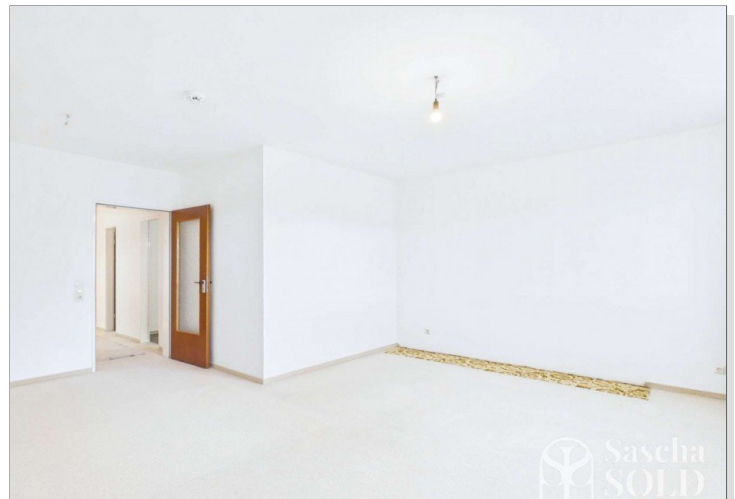
Einrichtungsbeispiel



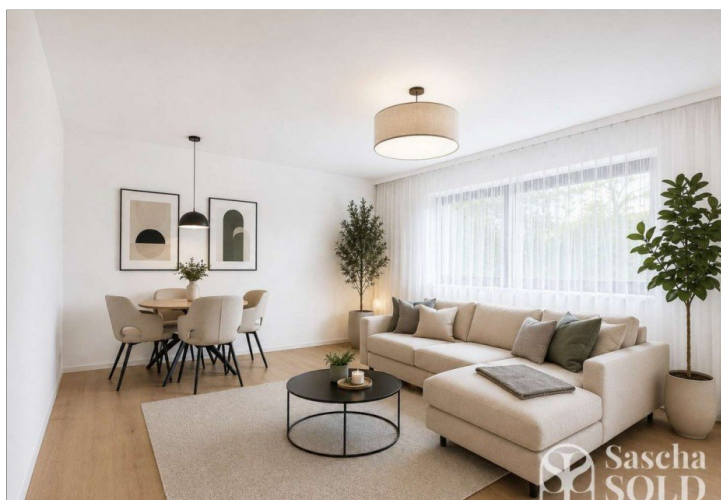
Wohn- und Esszimmer



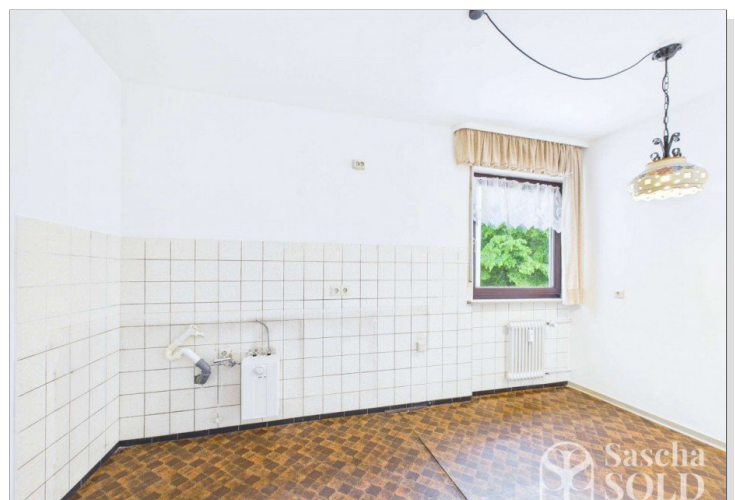
Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Einrichtungsbeispiel



Küche

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

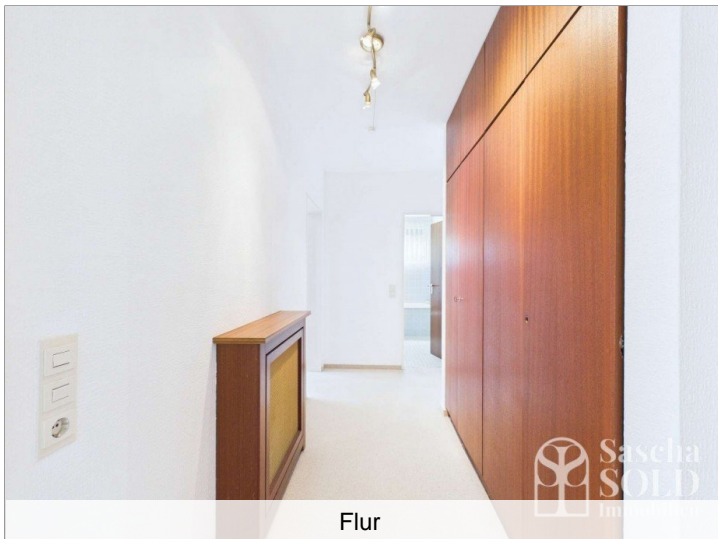
- > 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-198



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



Flur



Kinderzimmer/Büro



Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-198



Einrichtungsbeispiel



Gäste-WC



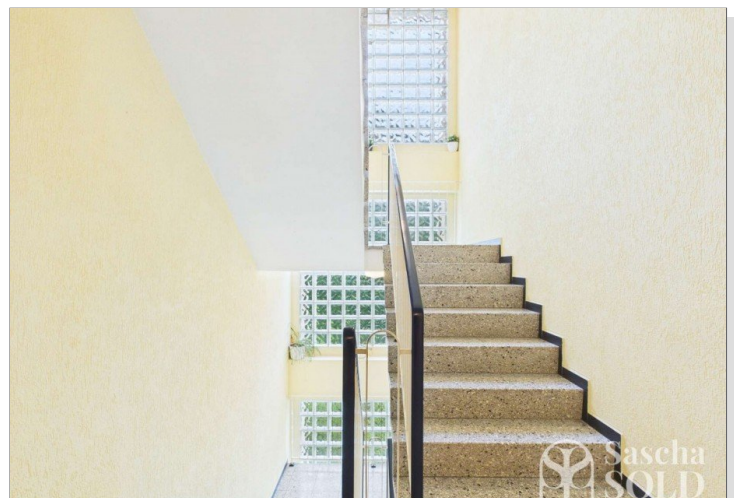
Badezimmer



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



Helles Treppenhaus

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-198



Außenansicht



Gepflegte Garage



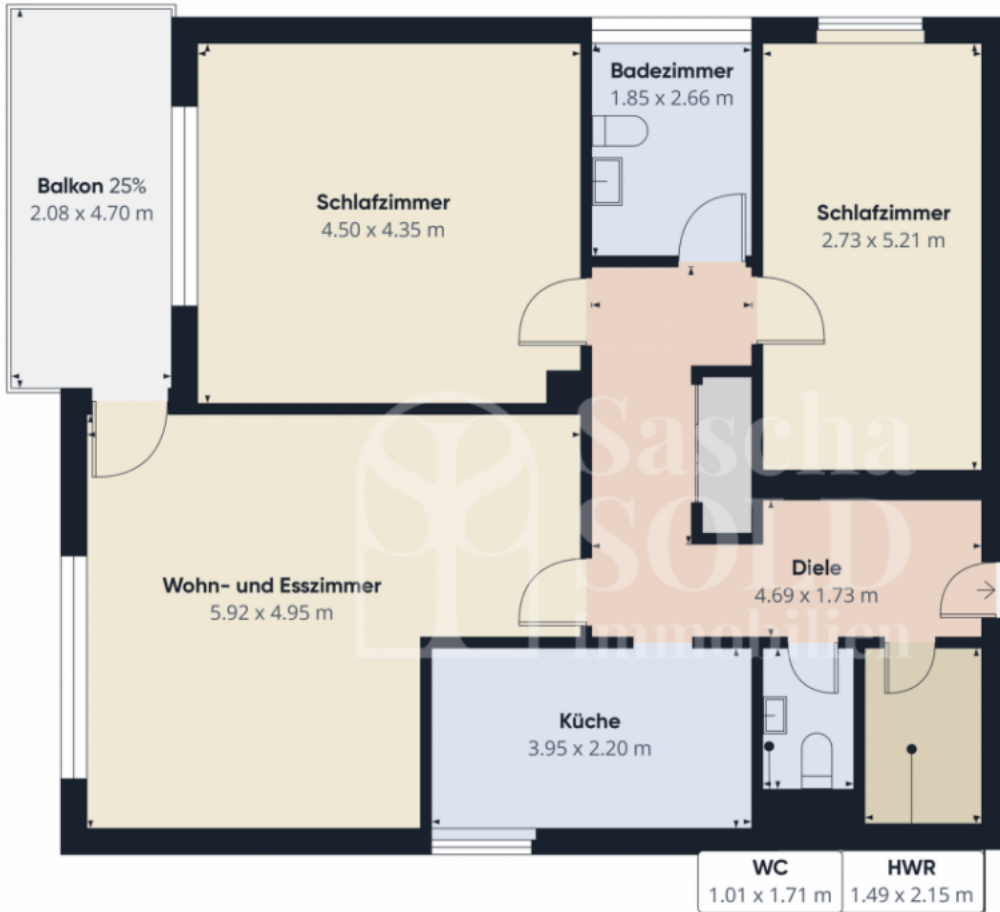
Gepflegte Garage



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-198

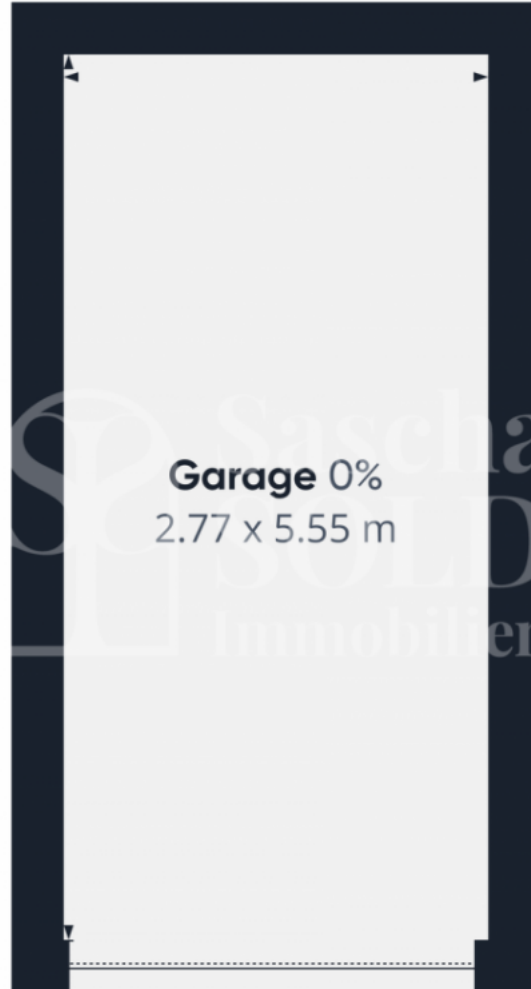


Grundriss Wohnung

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-198



Grundriss Garage

