

EXPOSÉ

Helle 4-ZKB-Wohnung in St. Ingbert mit Balkon mit Garage & großem Kellerraum



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 66386 Sankt Ingbert
Baujahr: 1967
Letzte Modernisierung: 1990
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 90 m²
Grundstücksfläche (ca.): 358 m²
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis
€ 95.000,-

Sold Immobilien

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

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-155



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	66386 Sankt Ingbert
Baujahr	1967
Letzte Modernisierung	1990
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	90 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	358 m ²
Kaufpreis	95.000,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	249,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-07-10
Energieausweis gültig bis	09.07.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1967
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	5 m ²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	August 2025
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-155



Objektbeschreibung:

Diese helle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Wohneinheiten. Die Wohnung selbst überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume und einem praktischen Grundriss. Alle Räume sind vollständig gefliest. Der nach Osten ausgerichtete Balkon befindet sich außerhalb der Wohnung und bietet Platz für entspannte Stunden im Freien.

Zum Sondereigentum der Wohnung gehört eine freistehende Garage (ca. 19 m²) mit Werkstattgrube. Das Garagentor ist derzeit defekt und muss ausgetauscht werden. Im Kellergeschoss stehen neben einer gemeinschaftlich genutzten Waschküche ein eigener, ca. 16 m² großer Kellerraum zur Verfügung.

Die Liegenschaft wird derzeit von den Eigentümern selbst verwaltet. Zukünftig ist geplant, diese Aufgaben an eine professionelle Hausverwaltung zu übergeben. Eine aktuelle Kostenübersicht ist vorhanden und kann im Zuge einer Besichtigung zur Verfügung gestellt werden. Eine Instandhaltungsrücklage ist nicht vorhanden.

Eine Instandhaltungsrücklage ist derzeit nicht vorhanden. Diese Tatsache sowie der bestehende allgemeine Sanierungsbedarf wurden bei der Preisfindung bereits berücksichtigt.

Ausstattung:

Modernisierungen:

Im Zuge der Teilung nach dem Wohnungseigentümergebot im Jahr 1987 wurden die Fenster in allen Räumen durch eine Isolierverglasung mit Holzrahmen ersetzt. Anfang der 90er Jahre wurde die zentrale Ölheizung erneuert. Zudem wurde der Boden in allen Wohnräumen neu verfliesen und die Innenwände mit Strukturputz versehen.

Bauweise:

- o Massivbauweise, zweigeschossig, unterkellert, mit Satteldach und Tondachziegeln
- o Fassade mit Faserzementplatten sowie Putzflächen
- o Heizung: zentrale Ölheizung (ca. 1990)

Ausstattung der Wohnung:

- o Fußböden: Fliesen
- o Wände: überwiegend verputzt, Bad teilweise gefliest
- o Fenster: dunkle Holzrahmen mit Isolierverglasung (ca. 1987), manuelle Rollläden
- o Innentüren mit hell lackierter Oberfläche und Holzzargen

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Hassel der Stadt St. Ingbert, im Saarpfalz-Kreis. Sie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Ortsmitte von Hassel 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 Ortsmitte Hassel - ca. 500 m
- o Stadtzentrum St. Ingbert - ca. 3,5 km
- o Supermarkt - ca. 1,7 km
- o Bahnhof - ca. 1,1 km
- o Grundschule - ca. 1,3 km
- o Gymnasium - ca. 3,0 km
- o Sportverein - ca. 1,0 km
- o Waldgebiet - ca. 200 m

Verkehrsanbindung:

- o Autobahn A6 - ca. 1,5 km

Umliegende Städte und Einrichtungen:

- o Universität des Saarlandes - ca. 12 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 12 km
- o Saarbrücken (Zentrum) - ca. 15 km
- o Homburg (Uniklinik) - ca. 24 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

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-155



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.

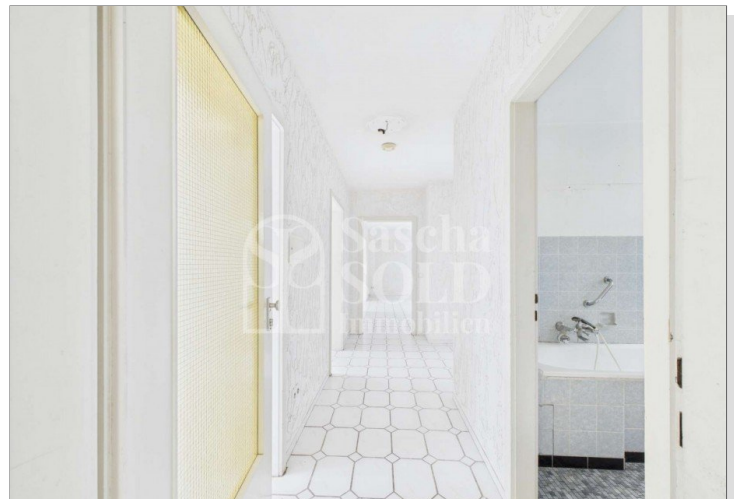
Haftungsausschluss:

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:



Schlafzimmer 1



Flur



Wohnzimmer (Einrichtungsbeispiel)

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-155



Wohnzimmer



Esszimmer



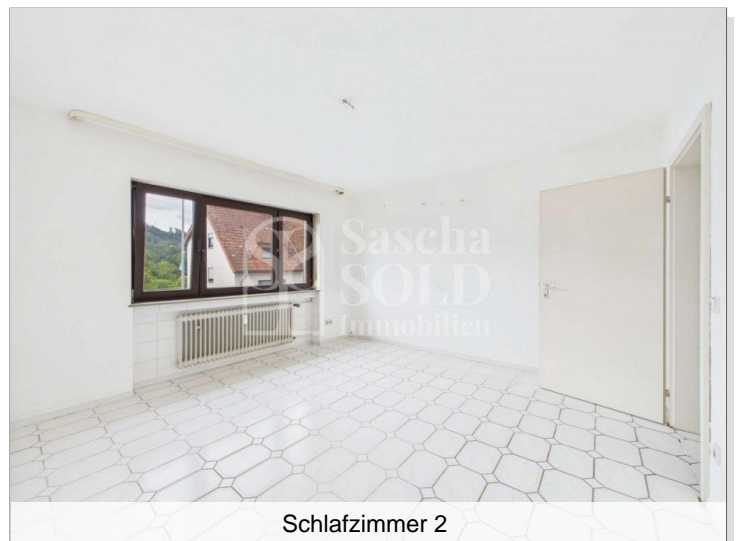
Esszimmer - (Einrichtungsbeispiel)



Wohnzimmer



Esszimmer

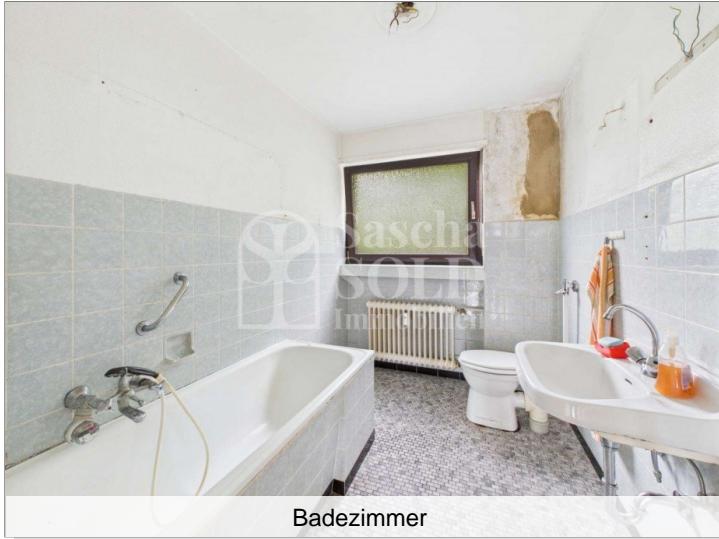


Schlafzimmer 2

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-155



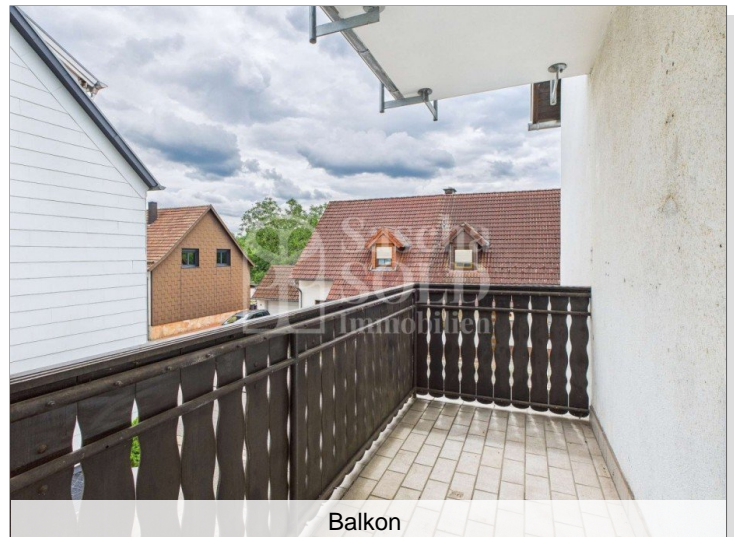
Badezimmer



Eingang zur Wohnung



Badezimmer (Einrichtungsbeispiel)



Balkon



Küche



Persönlicher Kellerraum

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-155



Waschküche



Garage

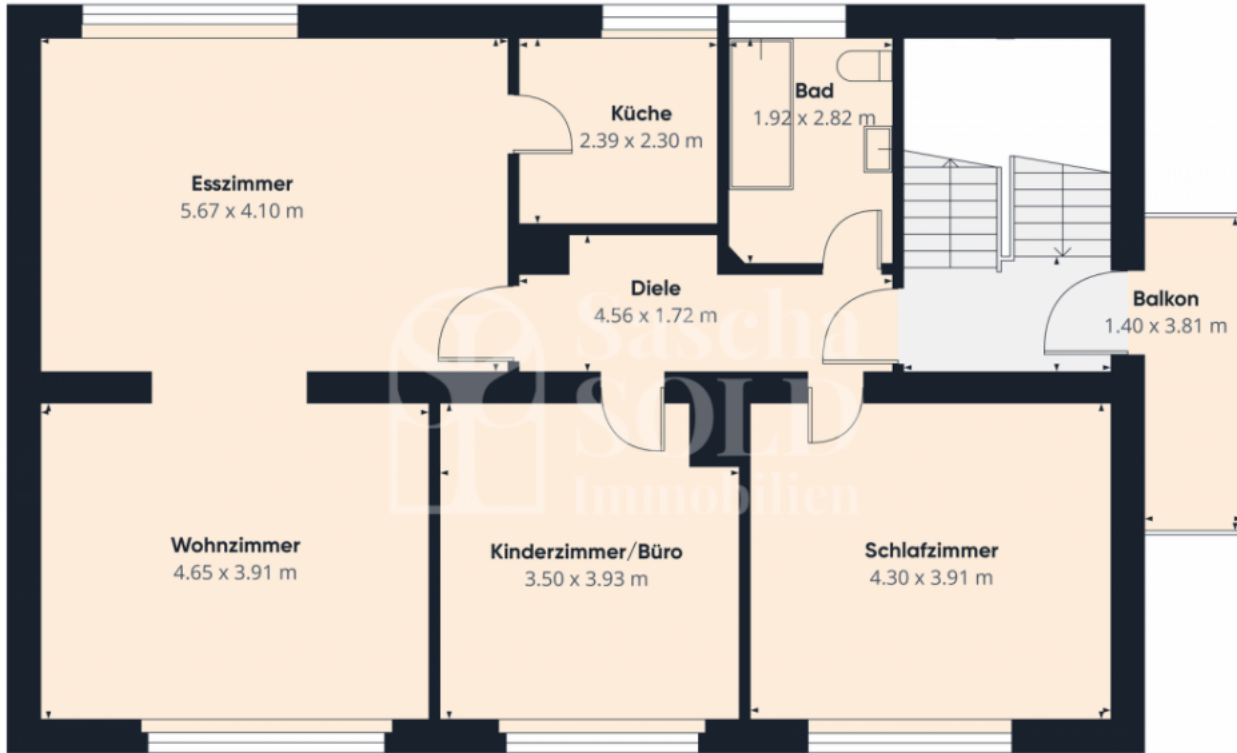


Straßenseite

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-155



Wohnfläche[®]
90,19 m²

(1) Ist die Gesamtfäche 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

Grundriss

