EXPOSÉ

Investor gesucht - Familiendomizil mit neuer Wärmepumpe, Kamin, Garten, Garage und PV-Anlage

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 66914 Waldmohr

Baujahr: 2007

Letzte Modernisierung: 2026

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 285 m²

Grundstücksfläche (ca.): 500 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Kaufpreis € 679.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Waldmohr
> 7 Zimmer
> 285 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-197

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66914 Waldmohr
Baujahr	2007
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	285 m²
Grundstücksfläche (ca.)	500 m²
Kaufpreis	679.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	23,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-05-22
Energieausweis gültig bis	21.05.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A_PLUS
Energieausweis Baujahr	2007
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	20 m²
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Kamin	ja
Befeuerung	Elektro
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja

Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Waldmohr
> 7 Zimmer
> 285 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-197

Objektbeschreibung:

Die Liegenschaft:

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Sackgassenstraße in attraktiver und zugleich zentraler Wohnlage von Waldmohr. Das im Jahr 2007 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch seine moderne Architektur, großzügige Raumaufteilung sowie eine hochwertige und gepflegte Gesamtausstattung. Die Immobilie ist für eine monatliche Kaltmiete von 3.000 EUR vermietet. Zusätzlich erzielt die vorhandene Photovoltaikanlage derzeit Einspeisevergütungen von rund 500 EUR monatlich. Die Immobilie stellt somit sowohl für Kapitalanleger als auch perspektivisch für Eigennutzer eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Auf ca. 285 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt sechs Zimmer über vier Ebenen und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Arbeiten von Zuhause oder großzügiges Wohnen mit individuellen Rückzugsbereichen. Bereits von außen präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand. Die gedämmte und verputzte Fassade, die moderne Pultdachkonstruktion sowie die großflächige Photovoltaikanlage verleihen dem Anwesen eine zeitlose und zugleich energieorientierte Erscheinung.

Das Untergeschoss:

Das Untergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 75 m² sowie zusätzliche Nutzfläche von ca. 20 m² und bietet damit weit mehr als klassische Kellerräume. Über den Flur erschließen sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum, eine praktische Waschküche sowie ein separater Lagerraum. Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich diese Ebene ideal als Gäste-, Arbeits- oder Jugendbereich. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer bodentiefen Dusche, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet und fügt sich harmonisch in das gepflegte Gesamtbild der Immobilie ein.

Das Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss bildet mit ca. 92 m² Wohnfläche das Herzstück des Hauses. Bereits die großzügige Diele vermittelt ein offenes und einladendes Wohngefühl. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC mit Waschbecken und WC. Ein besonderer Blickfang im Wohnbereich ist die moderne, offen gestaltete Designtreppe mit massiven Holzstufen und filigranem Metallgeländer. Die elegante Konstruktion verleiht dem Raum eine hochwertige und zugleich zeitlose Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit, viel Tageslicht sowie den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Der stilvolle Kaminofen sorgt insbesondere in den Wintermonaten für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Immobilie. Die Einbauküche der Firma Stutzinger fügt sich harmonisch in den Grundriss ein und bietet ideale Voraussetzungen für modernes Familienleben. Große Fensterflächen schaffen helle Räume und einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Die weitläufige Terrasse mit Markise erweitert den Wohnraum ideal nach außen und lädt zum Verweilen sowie zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Das Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss stehen ca. 88 m² Wohnfläche zur Verfügung. Von dem zentralen Flur aus gelangen Sie in drei Schlafzimmer sowie in das großzügige Familienbad. Das helle Tageslichtbad verfügt über eine moderne Dusche mit flacher Duschtasse und hochwertiger Glasabtrennung, eine Eckbadewanne, ein Doppelwaschbecken sowie ein WC und bietet damit hohen Komfort für die gesamte Familie. Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Ankleide, die zusätzlichen Stauraum schafft und den gehobenen Wohncharakter dieser Ebene unterstreicht. Die Laminatböden im Dachgeschoss wurden im Jahr 2025 erneuert und fügen sich harmonisch in das gepflegte Gesamtbild der Wohnräume ein.

Das Studio im Dachspitz:

Ein besonderes Highlight der Immobilie stellt das ausgebaute Studio im Dachspitz dar. Mit ca. 30 m² Wohnfläche eröffnet dieser Bereich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten - beispielsweise als Homeoffice, Atelier, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsort. Durch die erhöhte Lage und die angenehme Belichtung entsteht eine ruhige und inspirierende Wohnatmosphäre.

Die Außenanlagen:

Das Grundstück präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Großformatige Natursteinelemente schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Terrasse und Garten und unterstreichen die hochwertige Gestaltung der Außenanlagen. Die harmonisch angelegte Gartenfläche schafft ideale Bedingungen für Familien, Freizeit und Erholung. Die große Terrasse mit Markise lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Sitz- und Essbereiche. Abgerundet wird das Außenangebot durch eine Einzelgarage mit elektrischem Tor sowie direktem Zugang zum Grundstück.

Die Haustechnik:

Die 2025 installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe schafft ideale Voraussetzungen für zukunftsorientiertes und energieeffizientes Wohnen. Dank moderner Inverter-Technologie passt die Anlage ihre Leistung automatisch dem tatsächlichen Energiebedarf an und ermöglicht dadurch einen effizienten, leisen und stromsparenden Betrieb. Die integrierte Kühlfunktion sorgt in Kombination mit der auf allen Ebenen vorhandenen Fußbodenheizung auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima. Ergänzend unterstützen dezent integrierte Lüftungsauslässe eine kontinuierliche Belüftung des Hauses und tragen ganzjährig zu einem hohen Wohnkomfort bei. Die Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2007 verfügt über eine Gesamtleistung von ca. 12,47 kWp und erzielt

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Waldmohr
> 7 Zimmer
> 285 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-197

derzeit Einspeisevergütungen von rund 500 EUR monatlich. Insgesamt bietet die Liegenschaft damit bereits heute eine energetisch attraktive und zukunftssichere Ausstattung mit hoher Investitionssicherheit.

Ausstattung:

+ Gebäude:

o Baujahr: 2007
o Bauweise: Massivhaus
o Zimmer: 6
o Wohnfläche: ca. 280 m²
o Dach: Pultdächer
o Außenfassade: verputzt und gestrichen
o Fenster: Kunststoff, isolierverglast (2007)
o Heizung: Wärmepumpe, Stiebel Eltron, WPL-A 10 HK Premium (2025)
o PV-Anlage: ca. 12,47 kWp (2007)
o Böden: Fliesen, Laminat
o hochwertige Einbauküche Firma Stutzinger (Eigentum Vermieter)

+ Grundriss:

o UG: Flur, Schlafzimmer, Hobbyraum, Badezimmer, Waschküche, Lagerraum
o EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, Terrasse, Garten
o DG: Flur, Ankleide, 3 Schlafzimmer, Badezimmer
o Dachspitz: Studio

+ Sanitär:

o UG: Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche, Waschbecken, WC
o EG: Gäste-WC mit WC und Waschbecken
o DG: Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschbecken, WC

+ Außenanlagen:

o Einzelgarage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Grundstück
o große Terrasse mit Markise und gepflegter Gartenanlage

Lagebeschreibung:

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Sackgassenstraße in attraktiver und zugleich zentraler Wohnlage von Waldmohr. Die Ortsgemeinde gehört zur Verbandsgemeinde Oberes Glantal im Landkreis Kusel in Rheinland-Pfalz und liegt unmittelbar an der Grenze zum Saarland.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, eine Bäckerei, Fachgeschäfte sowie der Wochenmarkt am Marktplatz. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants, Cafés und verschiedene Dienstleister des täglichen Bedarfs. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet. Das Universitätsklinikum des Saarlandes in Homburg ist mit dem Auto in unter 20 Minuten erreichbar und unterstreicht zusätzlich die attraktive Lage des Standorts.

Familien profitieren von mehreren Spielplätzen, Sportvereinen und den umliegenden Waldgebieten mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Jägersburger Weiher - einem beliebten Naherholungsgebiet mit Wanderwegen, Angelmöglichkeiten und abwechslungsreichen Naturerlebnissen für Jung und Alt.

Entfernungen zu Fuß:

o Bushaltestelle - ca. 0,2 km
o Supermarkt, Bäckerei, Sparkasse, Gaststätte u.v.m. - ca. 0,2 km
o Grundschule Waldmohr - ca. 0,7 km
o KITA - ca. 0,7 km
o Marktplatz Waldmohr - ca. 1,2 km

Entfernungen mit dem PKW:

o Gesamtschule - ca. 6 km
o Bahnhof Homburg (Saar) - ca. 7 km
o Universitätsklinikum Homburg - ca. 10 km
o Ramstein-Miesenbach - ca. 25 km
o Zweibrücken - ca. 25 km
o Kaiserslautern - ca. 35 km
o Saarbrücken - ca. 37 km

Die verkehrsgünstige Lage ist ein großer Vorteil dieses Gebiets. Die Autobahn A6 verläuft in unmittelbarer Nähe und bietet eine exzellente Anbindung an das regionale Straßennetz. Die medizinische Versorgung ist gewährleistet durch Arztpraxen vor Ort sowie das Universitätsklinikum in Homburg.

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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Waldmohr
> 7 Zimmer
> 285 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-197

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 Beschaffenheitsvereinbarung.

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.

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

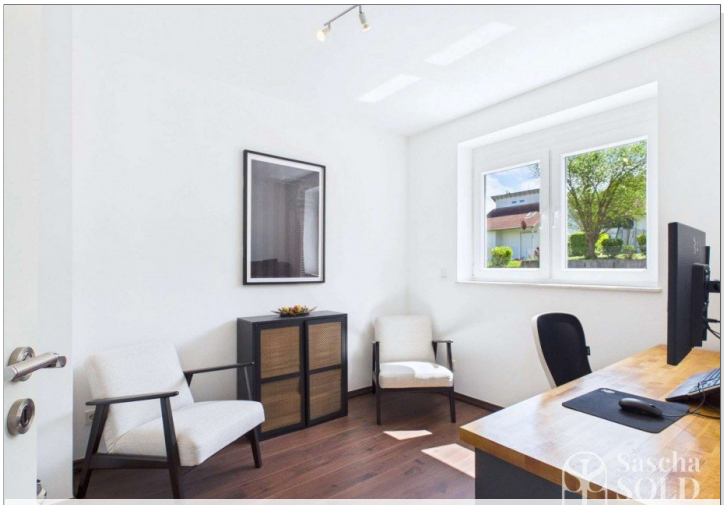
Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

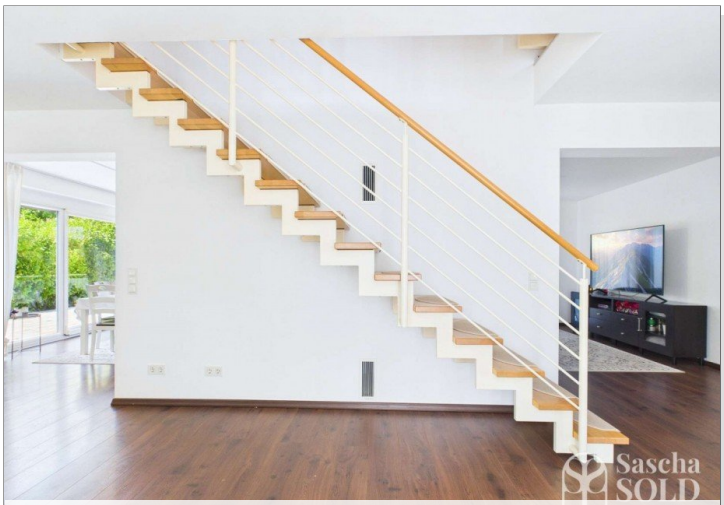
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Waldmohr
> 7 Zimmer
> 285 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-197

EG - Diele



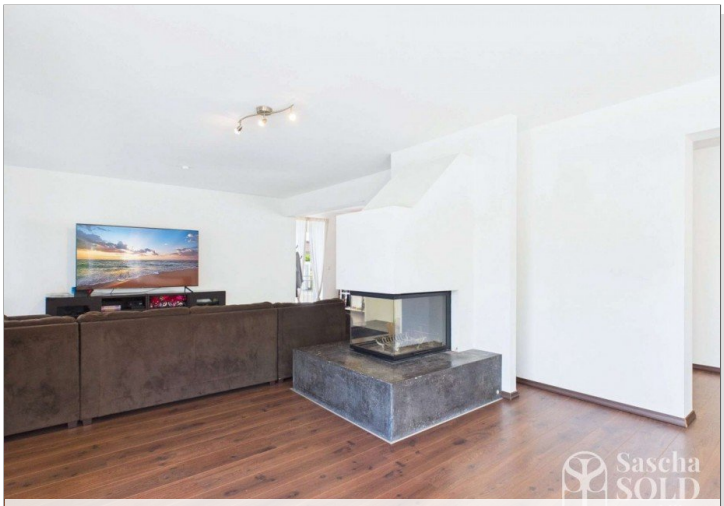
EG - Homeoffice



EG - Diele

EG - Wohnzimmer

EG - Diele



EG - Wohnzimmer

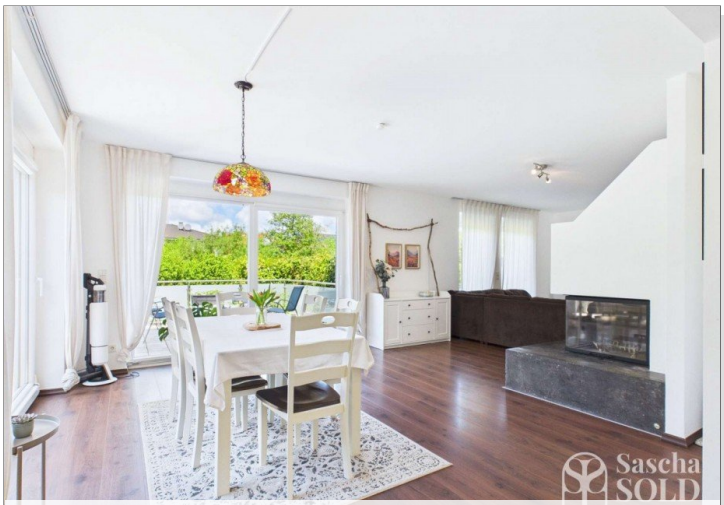
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

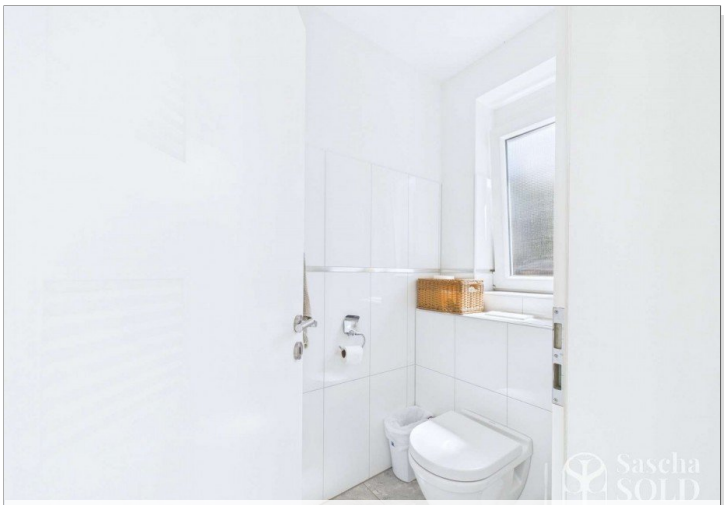
> Einfamilienhaus
> Waldmohr
> 7 Zimmer
> 285 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-197

EG - Esszimmer

EG - Küche

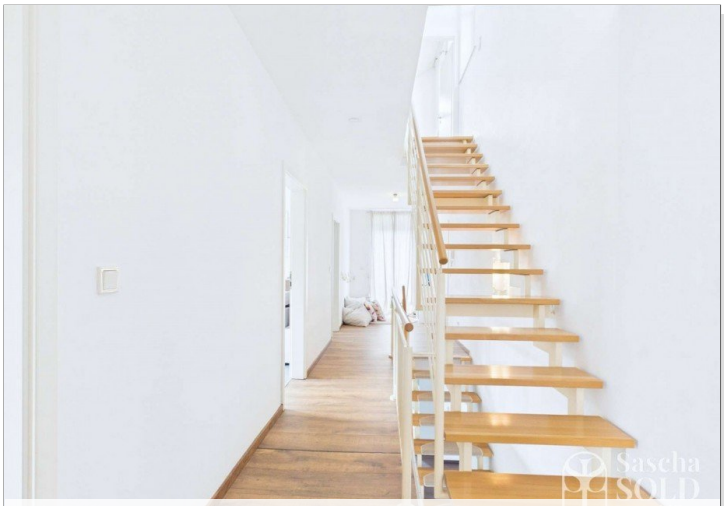


EG - Esszimmer



EG - Gäste-WC

EG - Küche



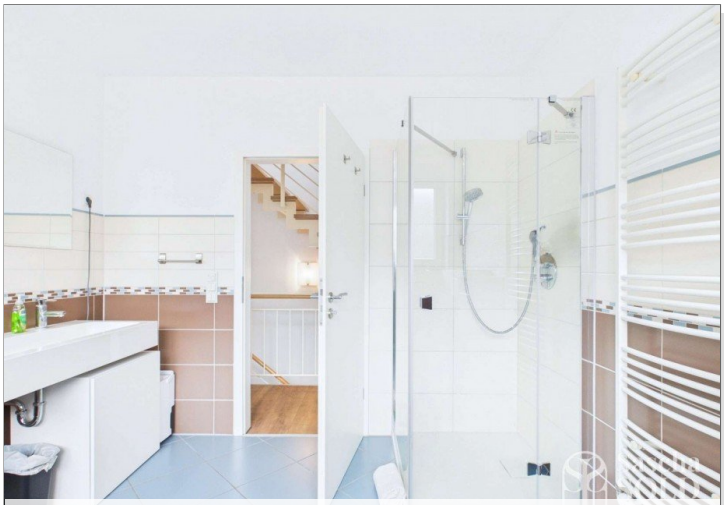
DG - Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Waldmohr
> 7 Zimmer
> 285 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-197

DG - Elternschlafzimmer

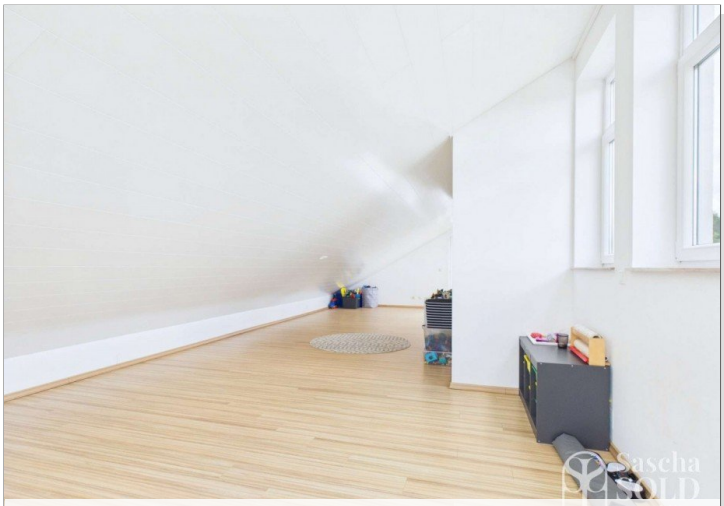


DG - Badezimmer

DG - Ankleide

Dachspitz - Studio

DG - Badezimmer

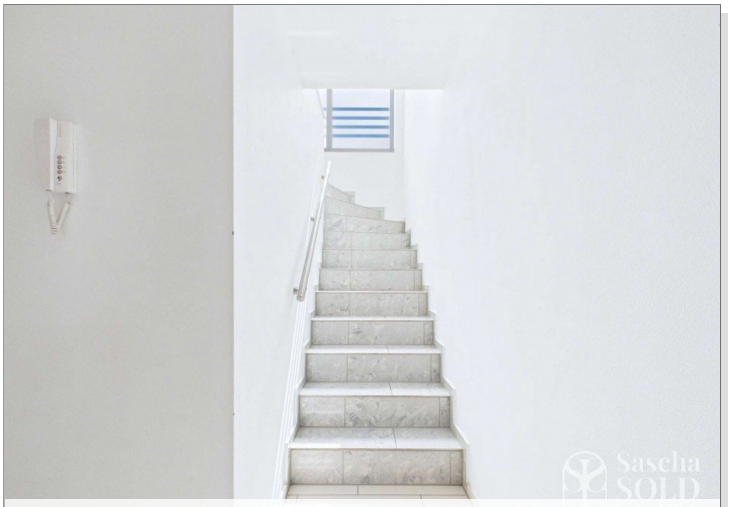


Dachspitz - Studio

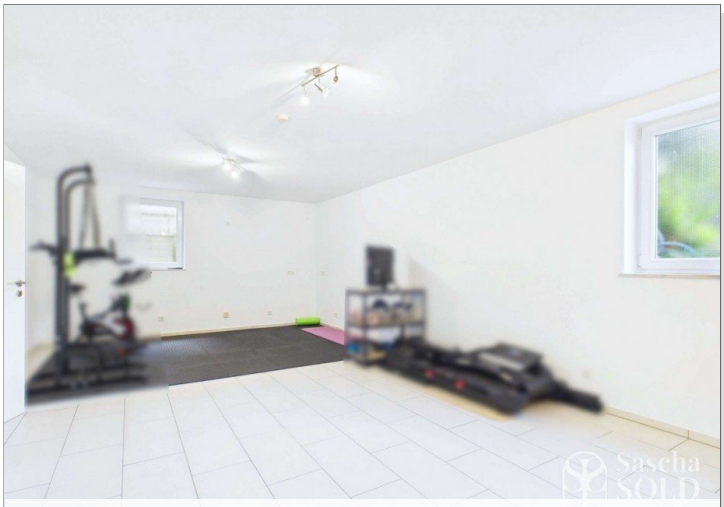
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Waldmohr
> 7 Zimmer
> 285 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-197

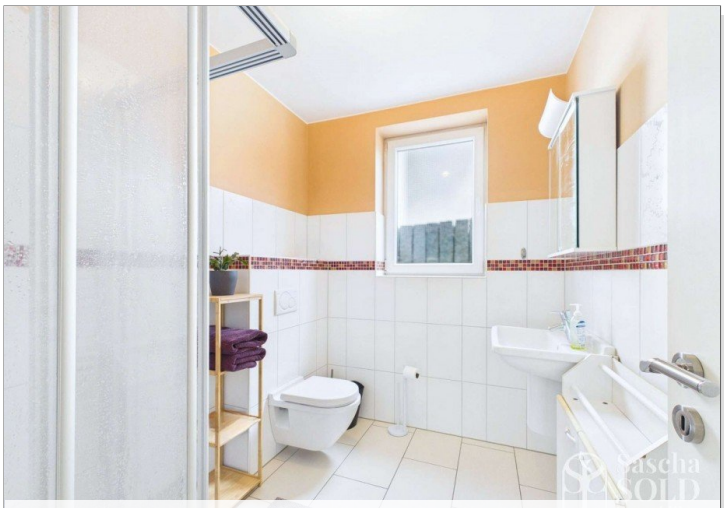


Treppe zum UG

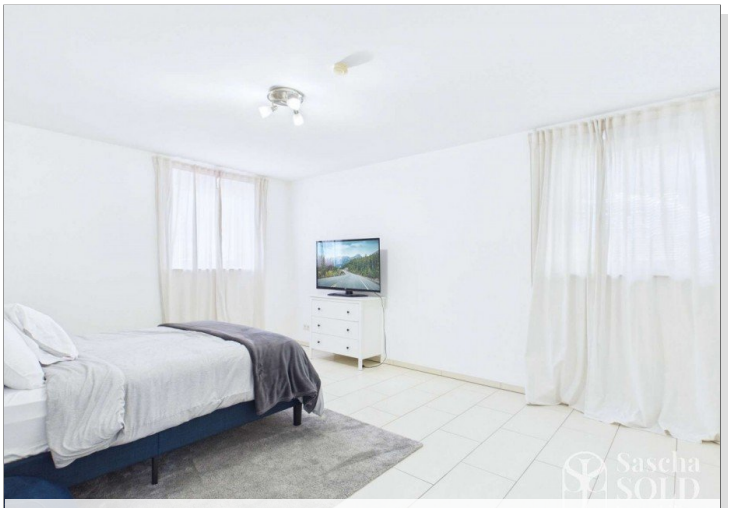


UG - Hobbyraum

UG - Flur



UG - Gäste-Bad



UG - Gästezimmer

UG - Waschküche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Waldmohr
> 7 Zimmer
> 285 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-197

Terrasse

1_Anfrage_Info

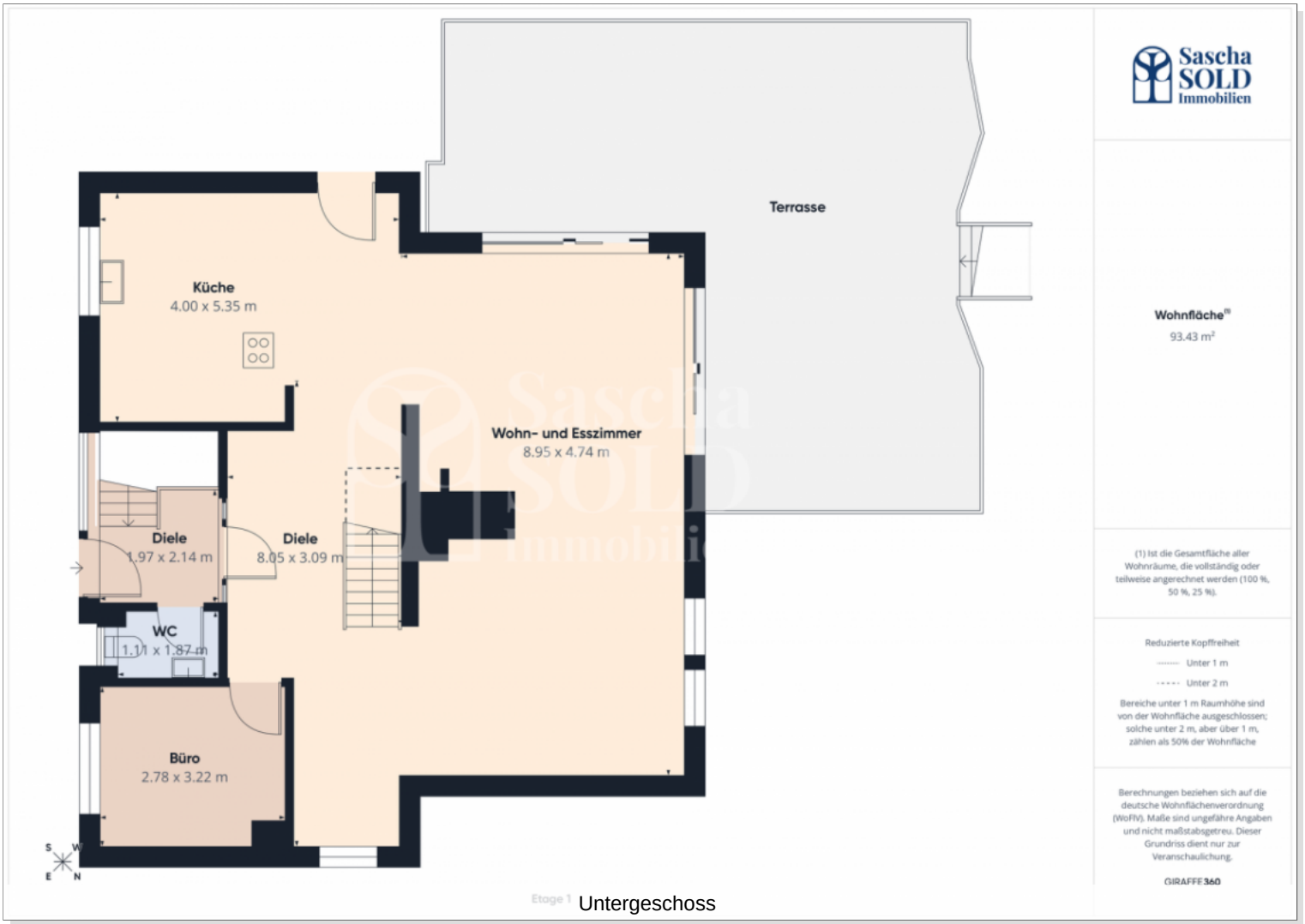
Terrasse

2_Wertermittlung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Waldmohr
> 7 Zimmer
> 285 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-197



Untergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Waldmohr
> 7 Zimmer
> 285 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-197

Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

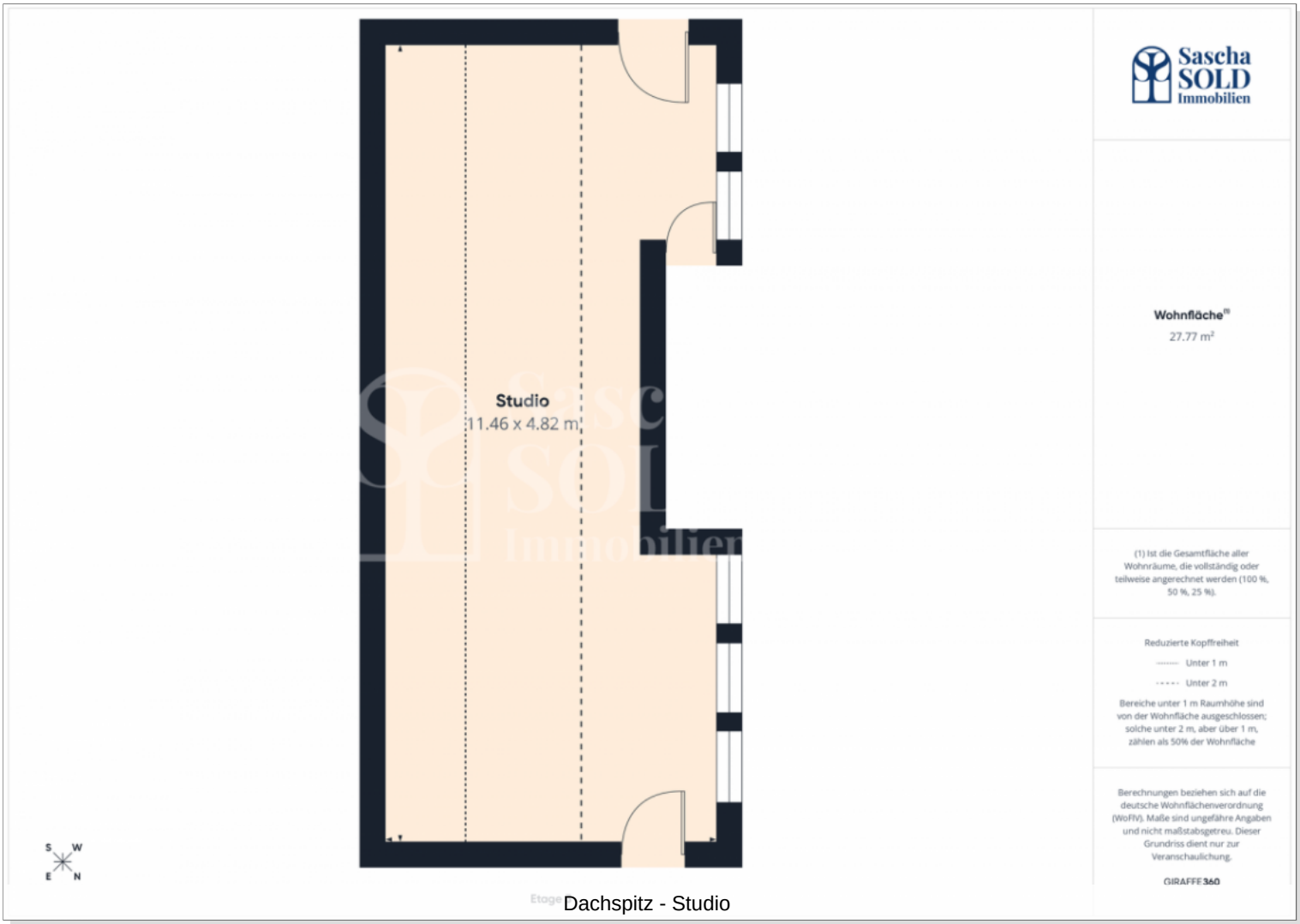
> Einfamilienhaus
> Waldmohr
> 7 Zimmer
> 285 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-197

Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Waldmohr
> 7 Zimmer
> 285 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-197



Dachspitz - Studio

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Waldmohr
> 7 Zimmer
> 285 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-197

Ansprechpartner:

Sascha Sold

Telefon: +4915170120321
E-Mail: info@sold.de

Firmendaten:

Sascha Sold
Sold Immobilien
Poststraße 43, 66386 St. Ingbert

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.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026