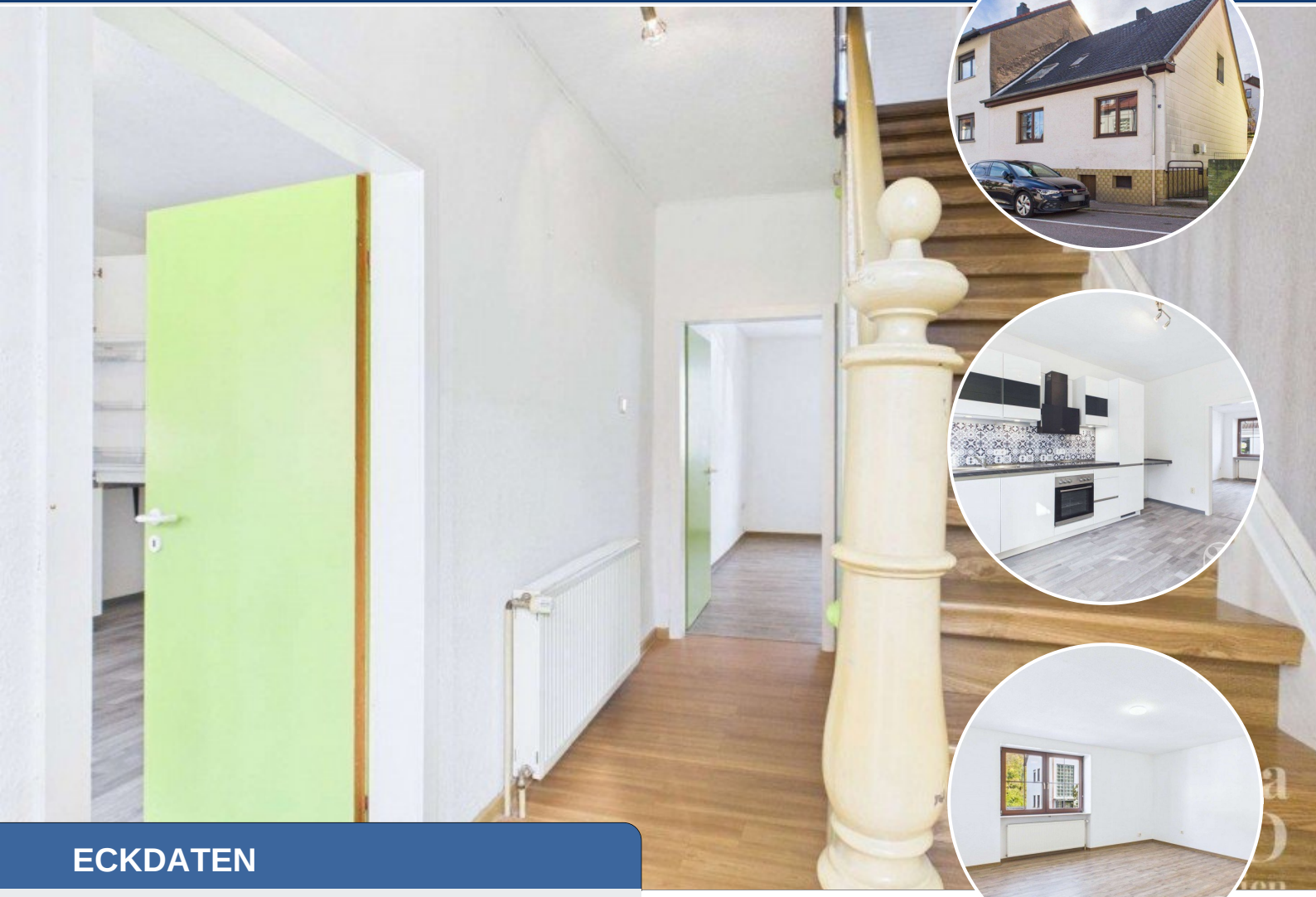
EXPOSÉ

Kleines 4-Zimmer-Einfamilienhaus mit Terrasse und Garten in St. Ingbert-Elsterstein



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 66386 Sankt Ingbert

Baujahr: 1925

Letzte Modernisierung: 2025

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 100 m²

Grundstücksfläche (ca.): 330 m²

Balkon: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis € 159.000,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Sankt Ingbert
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-215



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66386 Sankt Ingbert - Saarpfalz-Kreis
Baujahr	1925
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	100 m²
Grundstücksfläche (ca.)	330 m²
Kaufpreis	159.000,- €
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	139,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2023-12-19
Energieausweis gültig bis	18.12.2033
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1925
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.11.2026
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses einseitig angebaute Einfamilienhaus in St. Ingbert-Mitte verfügt über ca. 103 m² Wohnfläche auf einem ca. 330 m² großen Grundstück. Die Immobilie steht derzeit leer und ist sofort bezugsfertig.

Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnküche mit moderner Einbauküche, das Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer sowie ein Gäste-WC. Das Dachgeschoss umfasst das Badezimmer, einen Flur, einen Hauswirtschaftsraum und ein weiteres Schlafzimmer. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet mehrere Abstell- und Lagerräume.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Badezimmer wurde 2022 teilweise renoviert. Ebenfalls im Jahr 2022 wurden die Gas- und Elektroleitungen teilweise erneuert. Im Jahr 2024 wurden sämtliche Bodenbeläge erneuert sowie eine neue Einbauküche eingebaut. Die Gastherme wurde 2022 ebenfalls erneuert. Für die Heizungsanlage besteht ein Mietvertrag mit einer monatlichen Rate von 118 EUR. In dieser Rate sind sämtliche Wartungs-, Reparatur- sowie Schornsteinfegerkosten bereits enthalten. Der Vertrag kann von den Käufern übernommen oder gegen Zahlung eines Ablösebetrags von ca. 4.000 EUR vorzeitig beendet werden. Die reguläre Vertragslaufzeit endet im März 2032. Nach Ablauf der Laufzeit geht die Heizungsanlage in das Eigentum des Vertragsnehmers über.

Das Baujahr wird auf ca. 1925 geschätzt, ein exaktes Baujahr ist nicht bekannt. Das Dach stammt aus den 1970er-Jahren, Fenster und Türen wurden überwiegend in den 1990er-Jahren erneuert. Die Dachflächenfenster sind sanierungsbedürftig und sollten mittelfristig ersetzt werden. Aufgrund des Baualters kann das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien an der Fassadenverkleidung nicht ausgeschlossen werden.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über mehrere Abstell- und Lagerräume mit historischen Gewölbedecken, die den ursprünglichen Charakter des Gebäudes unterstreichen. Im Keller sind Feuchtigkeitserscheinungen vorhanden, wie sie bei Gebäuden dieser Bauweise und dieses Alters auftreten können.

Zum Außenbereich gehören eine gemütliche Terrasse sowie ein kleiner, pflegeleichter Garten. Eine Garage oder ein eigener Stellplatz sind nicht vorhanden. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich jedoch direkt vor dem Haus.

Ausstattung:

+ Gebäude:

Baujahr: ca. 1925
Bauweise: Massivbauweise
Dach: Satteldach; gedämmt mit Mineralwolle
Außenfassade: verputzt, teilweise verkleidet
Fenster: Holz, isolierverglast (ca. 1990); Dachfenster Holz (ca. 1990)
Heizung: Gas-Wandgerät (Vaillant, 2022)
Böden: Laminat, Bäder gefliest

Zimmer: 4

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Sankt Ingbert
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-215



Wohnfläche: ca. 100 m²

Grundriss:
EG: Diele, Gäste-WC, Wohnküche, Wohnzimmer, 2 Zimmer
DG: Diele, Badezimmer, Schlafzimmer, Waschküche
KG: mehrere Lagerräume

Sanitär:
EG: Gäste-WC mit Waschbecken und WC
DG: Bad mit Wanne, Waschbecken und WC

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in der Mittelstadt St. Ingbert, im Saarpfalz-Kreis. Sie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Innenstadt von St. Ingbert ist schnell erreichbar, ebenso wie eine Bushaltestelle mit Anbindung an das Stadtzentrum von St. Ingbert und die umliegenden Stadtteile und 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:

- Bushaltestelle - ca. 150 m
- Kreiskrankenhaus - ca. 750 m
- Elstersteinpark - ca. 300 m
- Supermarkt - ca. 1,1 km
- Stadtzentrum St. Ingbert - ca. 1,1 km
- Bahnhof - ca. 1,8 km

Verkehrsanbindung:

- Autobahn A6 - ca. 3 km
- Autobahn A8 - ca. 6 km

Umliegende Städte und Einrichtungen:

- CISPA Campus - ca. 6 km
- Universität des Saarlandes - ca. 8 km
- Flughafen Saarbrücken - ca. 10 km
- Saarbrücken (Zentrum) - ca. 19 km
- Homburg (Zentrum) - ca. 20 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. Die Mindestprovision beträgt 2.975,00 EUR einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. 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 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Sankt Ingbert
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-215



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:



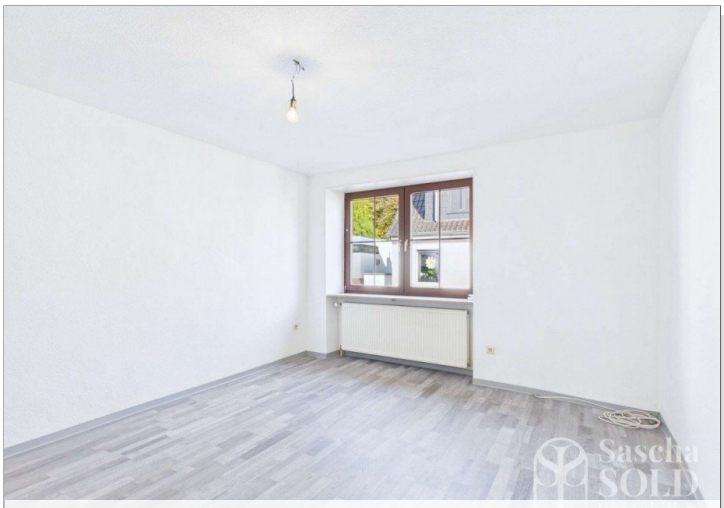
Außenansicht



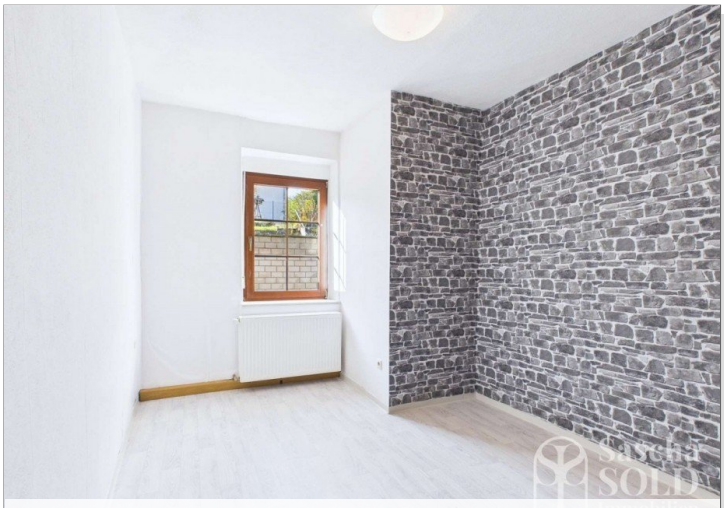
EG - Wohnküche



EG - Wohnzimmer



EG - Schlafzimmer



EG - Büro/Kind

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Sankt Ingbert
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-215





EG - Gäste-WC



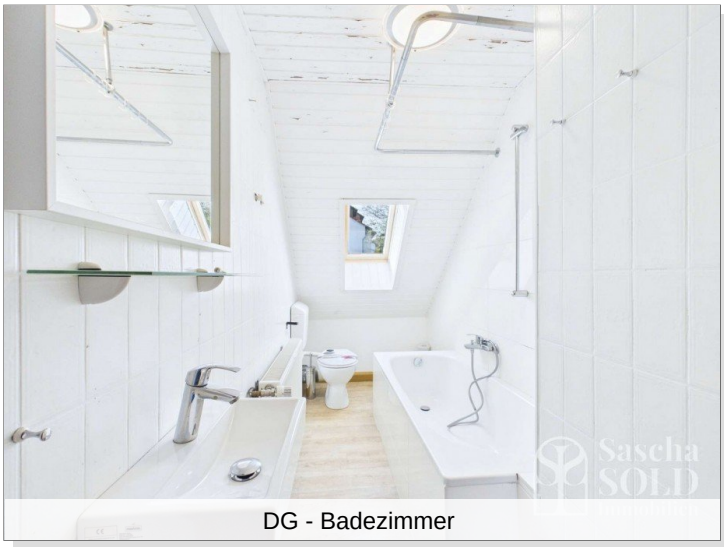
DG - Hauswirtschaftsraum



DG - Kind



Heizungsanlage



DG - Badezimmer



Terrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Sankt Ingbert
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-215





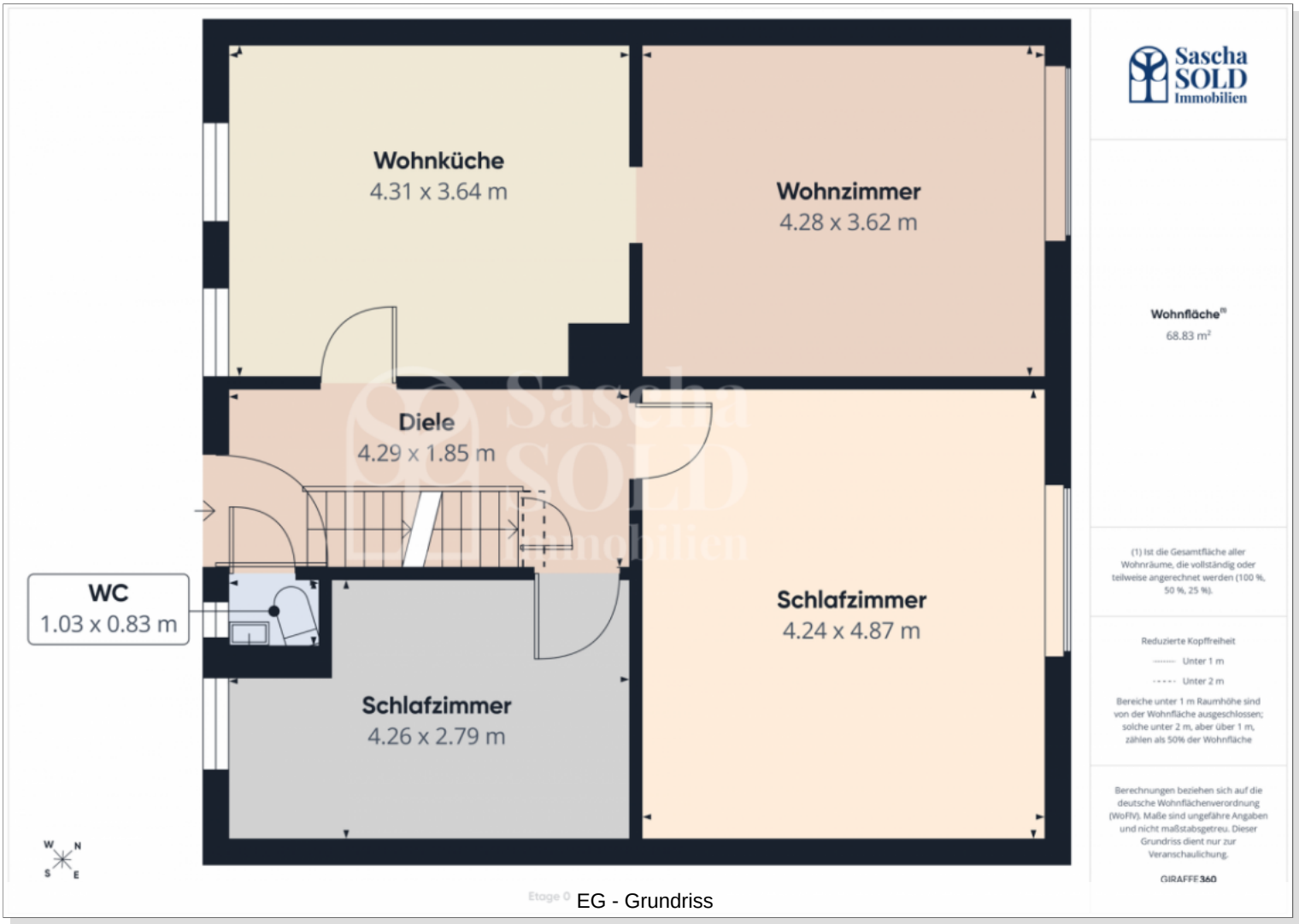
Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Sankt Ingbert
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-215





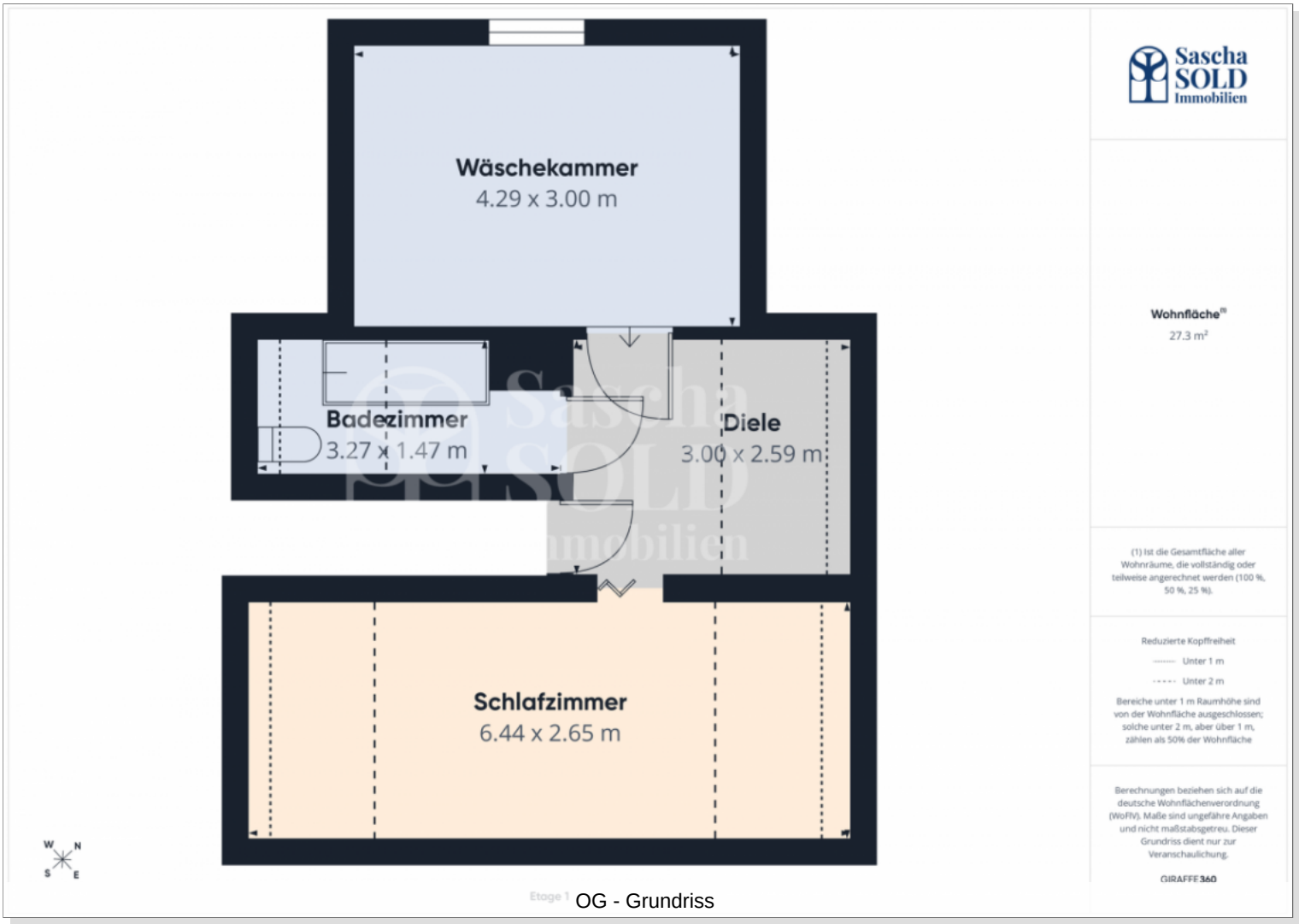
Etage 0 EG - Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Sankt Ingbert
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-215





Etage 1 OG - Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Sankt Ingbert
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-215





Etage -1 KG - Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Sankt Ingbert
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-215



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