

Modernisiert & voll möbliert: Helle 3ZKB Wohnung mit Süd-Loggia und direktem Zugang zum Wald



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 66386 Sankt Ingbert
Baujahr: 1969
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 66 m²
Hausgeld (ca.): 246,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 3
Anzahl Stellplätze: 1

**Kaufpreis
€ 155.000,-**

> Etagenwohnung
> Sankt Ingbert
> 3 Zimmer

> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-227



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	66386 Sankt Ingbert
Baujahr	1969
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	66 m ²
Kaufpreis	155.000,- €
Hausgeld (ca.)	246,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	147,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2020-03-04
Energieausweis gültig bis	04.03.2030
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1969
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	4 m ²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-227



Objektbeschreibung:

Diese modernisierte und vollständig möblierte Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die helle, ansprechend eingerichtete Wohnung überzeugt durch ihre gute Raumaufteilung, eine umfangreiche Ausstattung und die unmittelbare Nähe zur Natur.

Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur nach Süden ausgerichteten Loggia. Die separate Küche verfügt über eine vollständig ausgestattete Einbauküche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein derzeit als Homeoffice genutztes Zimmer sowie ein helles Badezimmer mit Badewanne. Eine praktische Speisekammer innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum. Auch Waschmaschine und Trockner sind vorhanden und Bestandteil der Ausstattung. Eine Sicherheitstür mit digitalem Türspion rundet das Gesamtbild ab.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Fenster im Wohnzimmer wurden 2020 erneuert. Im Jahr 2023 folgten unter anderem die Balkontür sowie die Fenster in Küche und Homeoffice einschließlich Rollläden. Darüber hinaus wurden die Bodenbeläge erneuert und die Wohnung neu gestrichen. In Teilbereichen von Schlafzimmer und Küche wurde zudem eine Innendämmung ausgeführt.

Auch am Gebäude wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Maßnahmen vorgenommen. Neben der Balkonsanierung im Jahr 2019 wurden der Versorgungsschacht und die alten Wasserleitungen 2016/2017 saniert bzw. ausgetauscht. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme. Funkwasserzähler und Heizkostenfühler ermöglichen eine Ablesung von außerhalb der Wohnung; der Wasserzähler wurde 2025 ausgetauscht. Auf dem Dach befindet sich zudem eine gemeinschaftliche Satellitenanlage.

Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet ein großer, abschließbarer Kellerraum, der der Wohnung zugeordnet ist.

Ein besonderes Highlight ist die naturnahe Lage: Bereits nach ca. 40 Metern erreicht man den Zugang zu den angrenzenden Waldgebieten mit Wanderwegen und Mountainbike-Strecken - ideal für Spaziergänge, Sport und Freizeit direkt vor der Haustür. Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz, der sich ca. 80 Meter vom Gebäude entfernt befindet.

Die Wohnung wird inklusive der vorhandenen Möblierung, der Einbauküche, Waschmaschine und Trockner sowie der weiteren Ausstattung verkauft. Damit bietet sich die Möglichkeit, ohne größeren Einrichtungsaufwand direkt einzuziehen und sich wohlfühlen.

Ausstattung:

Gebäude:

- Baujahr: 1969
- Wohnung im 2. Obergeschoss
- Hausabschnitt mit 8 Wohneinheiten
- Highspeed-Internet über DSL

Ausstattung:

- Süd-Loggia
- Außenstellplatz in ca. 80 m Entfernung
- umfangreich modernisiert
- vollständig möbliert und ausgestattet
- inklusive wandhängender Smart-TVs
- vollständig ausgestattete Einbauküche
- Waschmaschine und Trockner inklusive
- Sicherheitstür mit digitalem Türspion
- großer, abschließbarer Kellerraum
- Vorratsraum innerhalb der Wohnung

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage in St. Ingbert-Mitte, im gewachsenen Wohngebiet Am Hasenbühl. Die Lage verbindet eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Innenstadt und einer besonders attraktiven Nähe zu Wald und Natur.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zum Kreiskrankenhaus St. Ingbert. Gleichzeitig beginnt die Natur praktisch vor der Haustür: Bereits nach ca. 40 Metern erreicht man den Zugang zum angrenzenden Waldgebiet mit Spazier-, Wander- und Mountainbike-Strecken. Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber und sportlich Aktive.

Auch Familien profitieren von kurzen Wegen. Die Albert-Weisgerber-Grundschule und die Kindertagesstätte St. Pirmin befinden sich in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter EDEKA, sind ebenfalls gut erreichbar. Mit dem Freizeitbad "Das Blau" mit Hallen- und Freibad steht zudem ein attraktives Sport- und Freizeitangebot zur Verfügung.

Das Zentrum von St. Ingbert mit Geschäften, Gastronomie, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Der Bahnhof St. Ingbert bietet darüber hinaus eine gute regionale Verkehrsanbindung.

Für Beschäftigte aus Wissenschaft, Forschung und Technologie ist die Lage ebenfalls interessant. Das CISPA Helmholtz-Zentrum für Informationssicherheit ist mit mehreren Standorten in St. Ingbert vertreten. Darüber hinaus entsteht in St. Ingbert der neue CISPA-Forschungscampus.

Auch der Campus Saarbrücken der Universität des Saarlandes ist mit

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-227



einer Entfernung von ca. 9 km gut erreichbar. Die Nähe zu den Autobahnen A6 und A8 sorgt zusätzlich für eine gute überregionale Anbindung in Richtung Saarbrücken, Homburg, Neunkirchen und Kaiserslautern.

Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- Wander- und Mountainbike-Strecken - ca. 40 m
- Kreiskrankenhaus St. Ingbert - ca. 300 m
- Albert-Weisgerber-Grundschule - ca. 500 m
- Kindertagesstätte St. Pirmin - ca. 500 m
- EDEKA - ca. 1,2 km
- Freizeitbad "Das Blau" - ca. 1,3 km
- Stadtzentrum St. Ingbert - ca. 1,5 km
- CISPA Campus - ca. 2,5 km
- Sold Immobilien - ca. 3,1 km
- Universität des Saarlandes - ca. 9 km
- Saarbrücken Zentrum - ca. 14 km
- Homburg Zentrum - ca. 20 km

Verkehrsanbindung:

- Bushaltestelle - ca. 200 m
- Bahnhof St. Ingbert - ca. 2 km
- Autobahn A6 - ca. 4 km
- Autobahn A8 - ca. 8 km
- Flughafen Saarbrücken - ca. 10 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 (WoFIV) 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.

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.

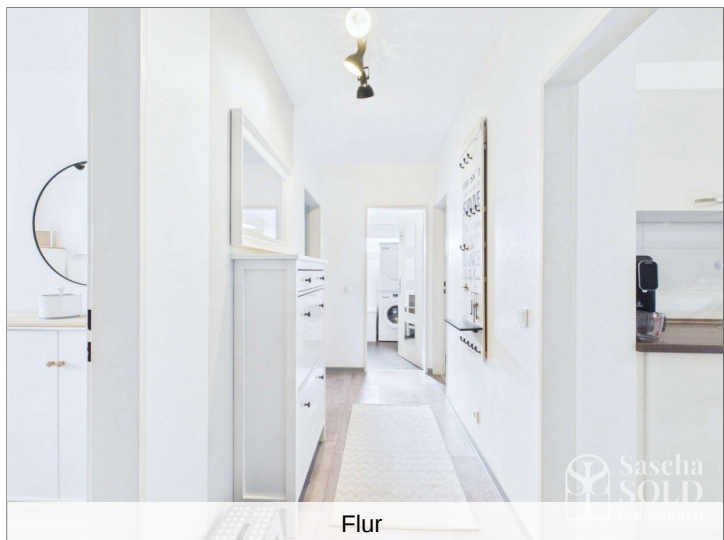
Objektbilder:

Eckdaten

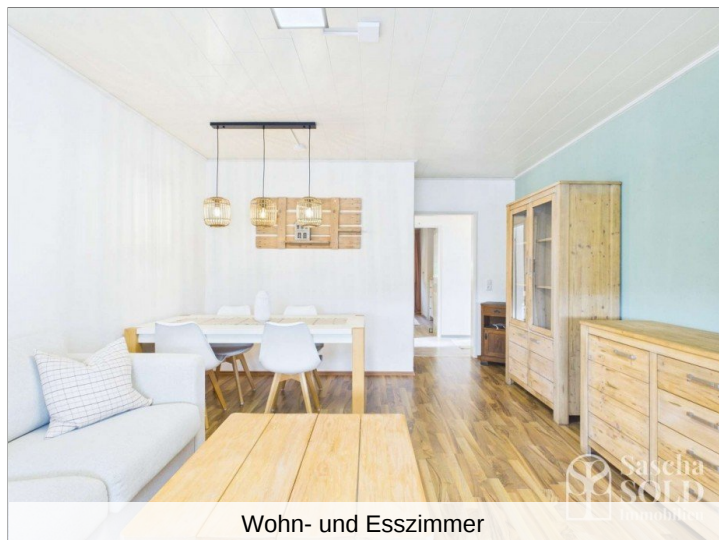
- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

> 66 m² Wohnfläche

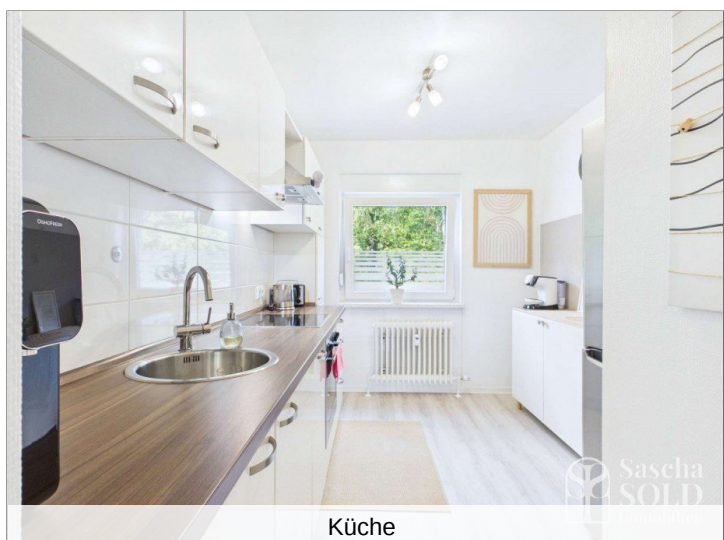
> Objektnummer: IMMO-227



Flur



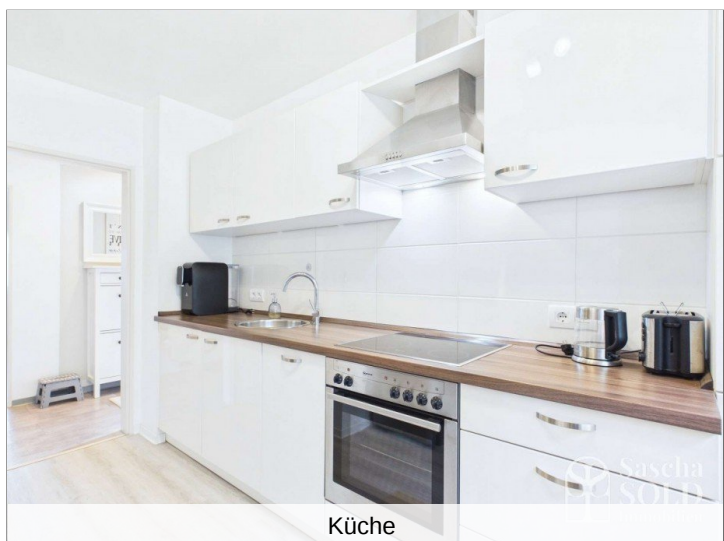
Wohn- und Esszimmer



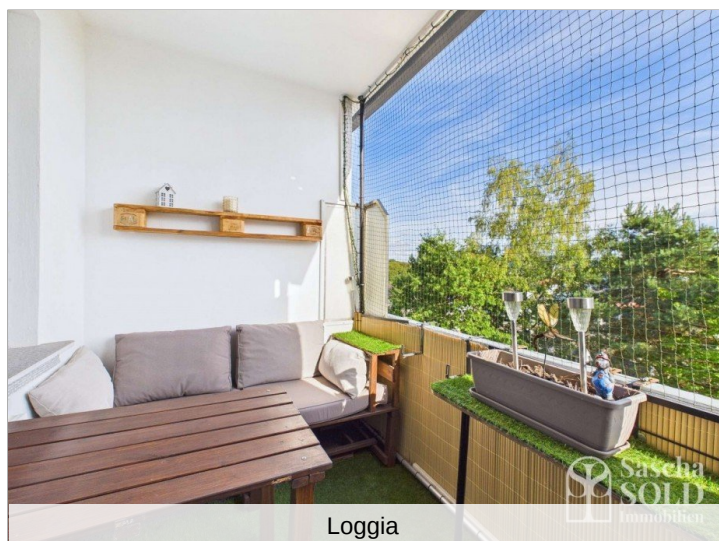
Küche



Wohn- und Esszimmer



Küche

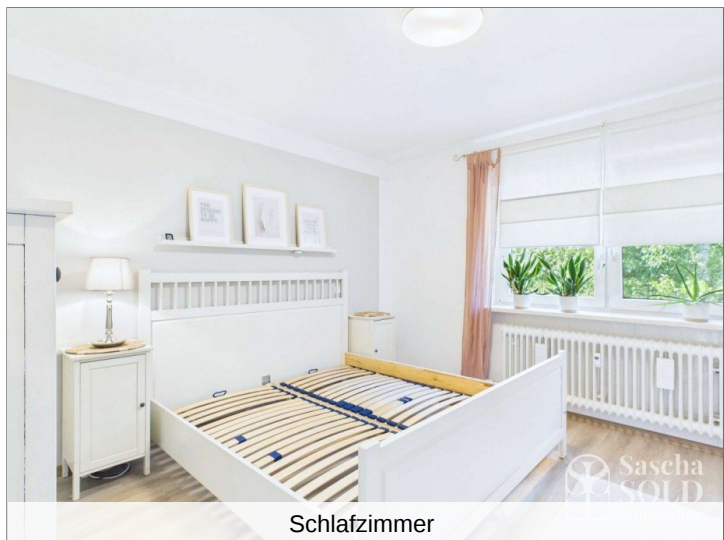


Loggia

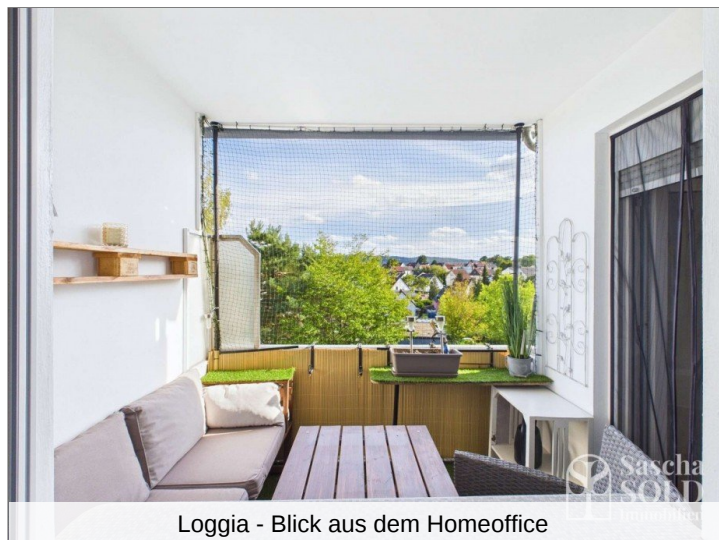
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

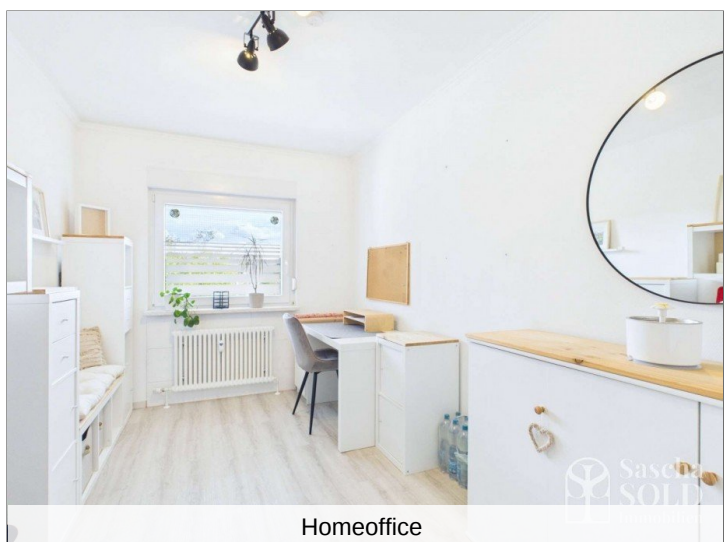
- > 66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-227



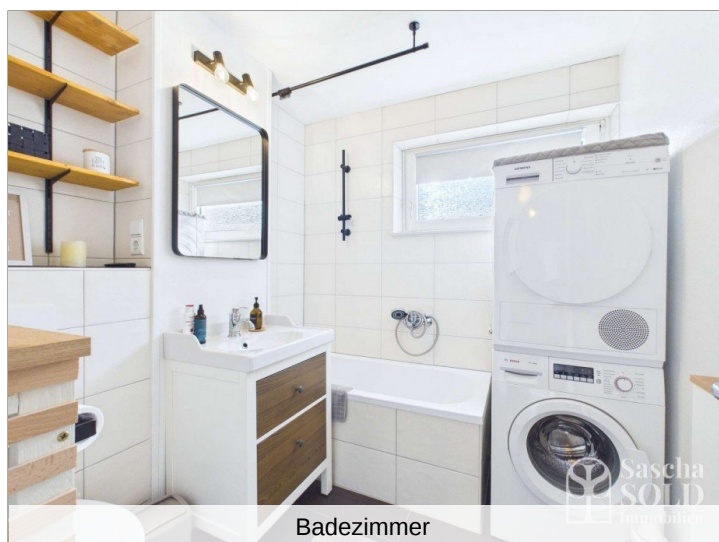
Schlafzimmer



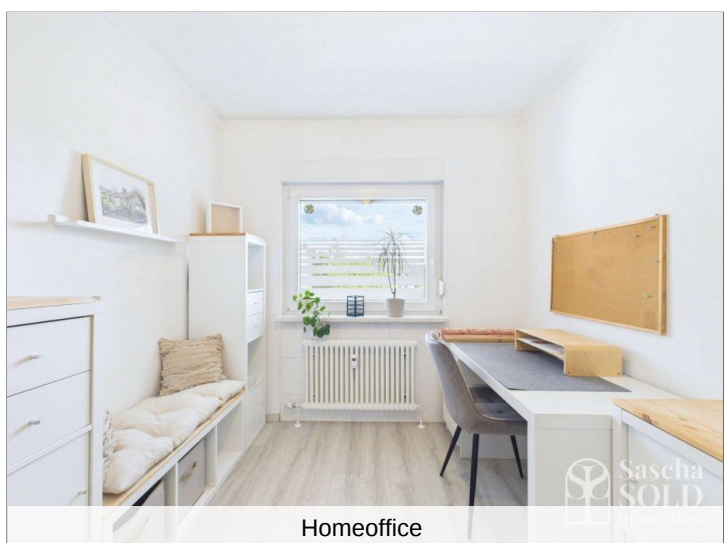
Loggia - Blick aus dem Homeoffice



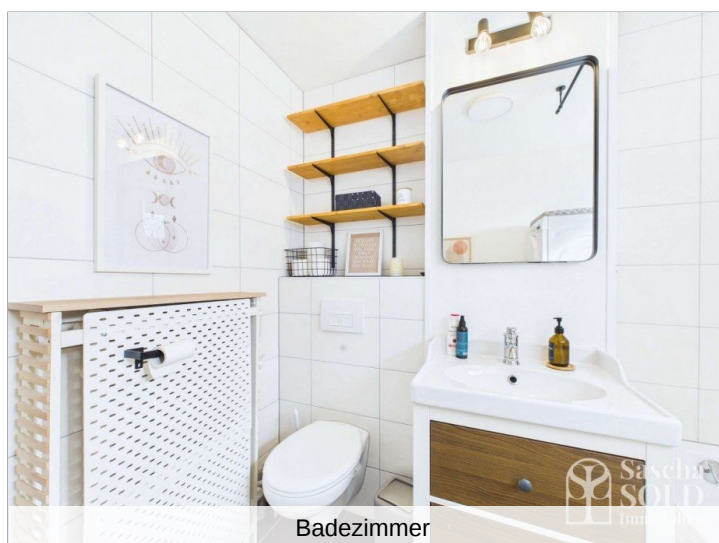
Homeoffice



Badezimmer



Homeoffice



Badezimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-227



Wohnungstür



Pkw-Stellplatz



Treppenhaus



Waldzugang in unmittelbarer Nähe

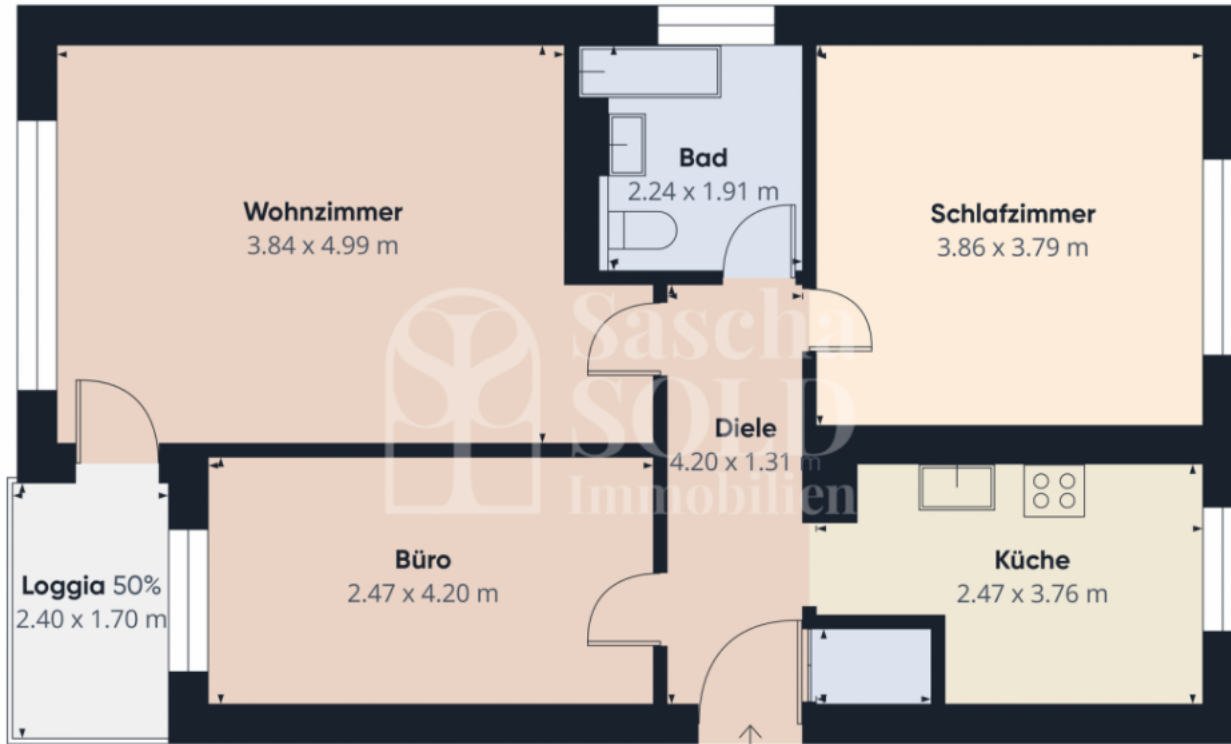


Außenansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-227



Wohnfläche[®]
66,28 m²

(1) Ist die Gesamtfläche 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

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Sankt Ingbert
- > 3 Zimmer

- > 66 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-227



Ansprechpartner:



Herr Sascha Sold

Telefon: +4968949122060

Mobil: +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:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines, typical of notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.