

Villa in Bestlage von St. Ingbert - mit Parkgarten, großzügigem Wintergarten, Hallenbad und Sauna



ECKDATEN

Objektart: Villa

Adresse: 66386 Sankt Ingbert

Baujahr: 1959

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 300 m²

Grundstücksfläche (ca.): 4.145 m²

Nebenkosten (ca.): 2.000,- €

Balkon: ja

Anzahl Stellplätze: 4

**Kaltmiete
€ 4.500,-**

Sold Immobilien

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

> Villa
> Sankt Ingbert
> 5 Zimmer

> 300 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-241



Objekteckdaten:

Objektart	Villa
Adresse	66386 Sankt Ingbert
Baujahr	1959
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	300 m²
Grundstücksfläche (ca.)	4.145 m²
Kaltmiete	4.500,- €
Nebenkosten (ca.)	2.000,- €
Kaution	9.000 EUR
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	4
	Anzahl 4
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1959
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Befuerung	Gas
Sauna	ja
Swimmingpool	ja
klimatisiert	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Wintergarten	ja
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache

Objektbeschreibung:

Morgens einige Bahnen im eigenen Hallenbad schwimmen, nach dem Sport in die Sauna gehen und den Tag auf der Terrasse mit Blick in den Parkgarten ausklingen lassen - in diesem Anwesen kann all das zu Ihrem Alltag gehören.

In einer der begehrten Wohnlagen von St. Ingbert-Süd steht dieses großzügige Anwesen zur langfristigen Vermietung. Das 4.145 m² große, parkähnlich angelegte Grundstück bietet mit gewachsenen Bäumen, weiten Rasenflächen und eingewachsener Bepflanzung viel Privatsphäre.

Die große, offene Eingangsdielen bildet den Mittelpunkt des Grundrisses. Von hier verteilen sich die Wege in den Wohn- und Essbereich, den Wintergarten und den seitlich angeordneten Schlafbereich. Breite Durchgänge, große Fensterflächen und dunkle, glänzende Böden geben der Liegenschaft eine klare, großzügige Raumwirkung. Die angenehme Wärme der Fußbodenheizung sorgt in der kühleren Jahreszeit für zusätzlichen Wohnkomfort.

Der Wintergarten ist das Herzstück des Anwesens. Seine außergewöhnliche Größe macht ihn zu einem vollwertigen zusätzlichen Wohnbereich mit Platz für eine ausgedehnte Sitzlandschaft und einen großen Tisch für Familie und Gäste. Die nahezu umlaufende Verglasung öffnet den Blick in den Parkgarten. Von hier geht es direkt auf die Terrasse und ins Freie - ein schöner Ort für das Frühstück, lange Abende oder ruhige Stunden mit Blick ins Grün.

Der Wohn- und Essbereich liegt unmittelbar neben der Küche und bietet ebenfalls weite Ausblicke in den Garten. Die vollständig ausgestattete Einbauküche verfügt über eine zentrale Kochinsel, großzügige Arbeitsflächen und viel Stauraum. Kühl- und Gefrierschränke, Geschirrspüler, Backofen und Mikrowelle gehören zur Ausstattung. Die direkte Verbindung zum Essbereich sorgt für kurze Wege im Alltag und beim Bewirten von Gästen.

Der private Bereich des Erdgeschosses umfasst das Hauptschlafzimmer mit eigener Ankleide und Bad en suite. Eine Eckbadewanne, eine separate Dusche und zwei Waschplätze bieten hier hohen Komfort. Die Klimaanlage im Schlafzimmer sorgt an warmen Tagen für angenehme Temperaturen. Ein weiteres Schlafzimmer und ein separates Gäste-WC vervollständigen diese Ebene.

Das beheizte Hallenbad bietet einen eigenen Rückzugsort. Die großzügigen Glasflächen lassen sich zum Parkgarten öffnen und verbinden den Schwimmbadbereich mit dem Außenraum. Eine finnische Sauna, eine Wellnessdusche und ein separates WC ergänzen diesen Teil des Hauses.

Im Untergeschoss befinden sich ein weiteres großzügiges Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein großer Hobbyraum, der sich beispielsweise als privates Fitnessstudio nutzen lässt. Ein Weinkeller, Waschküchen- und Hauswirtschaftsflächen sowie weitere Lagerräume ergänzen das Raumangebot.

Zwei Doppelgaragen ergänzen das Anwesen und bieten geschützte Stellplätze für bis zu vier Fahrzeuge. Die großzügige Zufahrt ermöglicht bequemes Ein- und Ausfahren und bietet ausreichend Platz zum

> Villa

> Sankt Ingbert

> 5 Zimmer

> 300 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-241



Rangieren. Eine Alarmanlage mit Anbindung an einen Sicherheitsdienst ergänzt die Ausstattung.

Die ruhige Lage in St. Ingbert-Süd zählt zu den besonderen Vorzügen des Anwesens. Das geschützte Grundstück bietet Abstand zum Alltag, während die A6 schnell erreichbar ist.

Gesucht werden Mieter, die hier langfristig ihr Zuhause finden und die Großzügigkeit des Hauses, den Parkgarten und die besondere Ausstattung zu pflegen und schätzen wissen.

Ausstattung:

- großzügiger Wintergarten mit Gartenzugang
- großes Parkgrundstück mit viel Privatsphäre
- voll ausgestattete Einbauküche mit Kochinsel
- klimatisiertes Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Bad en suite
- beheiztes Hallenbad, zum Garten offenbar
- Finnische Sauna und Wellnessdusche
- Weinkeller und großer Hobbyraum
- Alarmanlage mit Anbindung an einen Sicherheitsdienst

Lagebeschreibung:

Das Anwesen liegt in einer begehrten, ruhigen Wohnlage von St. Ingbert-Süd. Großzügige Grundstücke und viel Grün prägen das Umfeld. Der eigene Parkgarten mit seinem gewachsenen Baumbestand bietet einen geschützten Rückzugsort und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte, Ärzte und Gastronomie finden sich in St. Ingbert ebenso wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Die Innenstadt ergänzt das Angebot mit Cafés, Restaurants und kulturellen Veranstaltungen.

Die nahe gelegene A6 sorgt für eine gute Anbindung in Richtung Saarbrücken, Homburg und Kaiserslautern. Damit eignet sich der Standort auch für Menschen, die beruflich regelmäßig in der Region unterwegs sind und zu Hause ruhig und im Grünen wohnen möchten.

Die Waldgebiete rund um St. Ingbert bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren. Zusammen mit den Sport- und Freizeitangeboten der Stadt entsteht ein Wohnumfeld, das sich auch langfristig als Lebensmittelpunkt für Familien und Paare eignet.

Sonstiges:

Haftungsausschluss:

Energieausweis:

Der Energieausweis wurde beauftragt und befindet sich derzeit in Erstellung.

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.

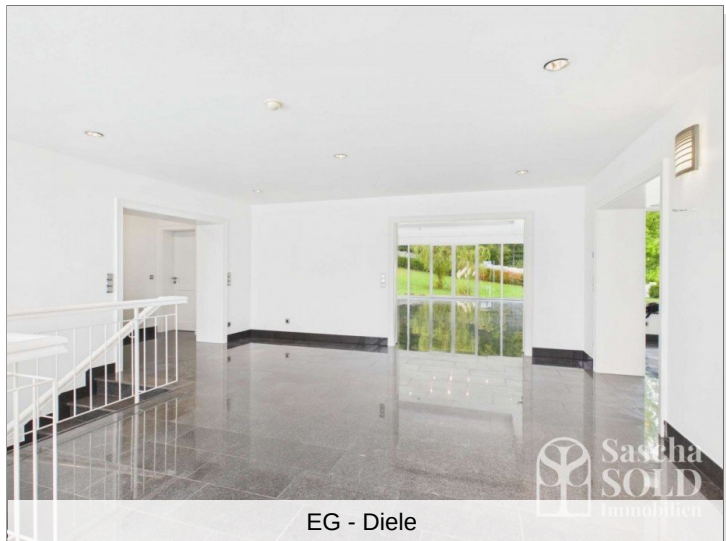
Eckdaten

- > Villa
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 300 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-241



Objektbilder:



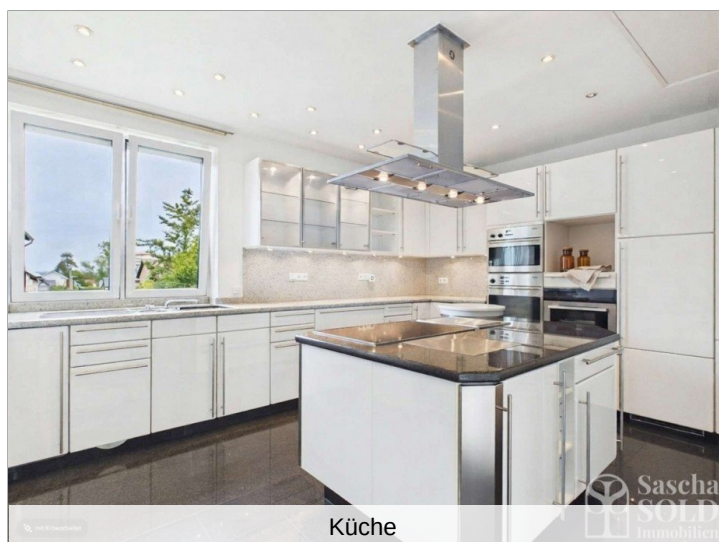
EG - Diele



EG - Wohn- und Esszimmer



EG - Wintergarten



Küche



EG - Hauptschlafzimmer

Eckdaten

> Villa

> Sankt Ingbert

> 5 Zimmer

> 300 m² Wohnfläche

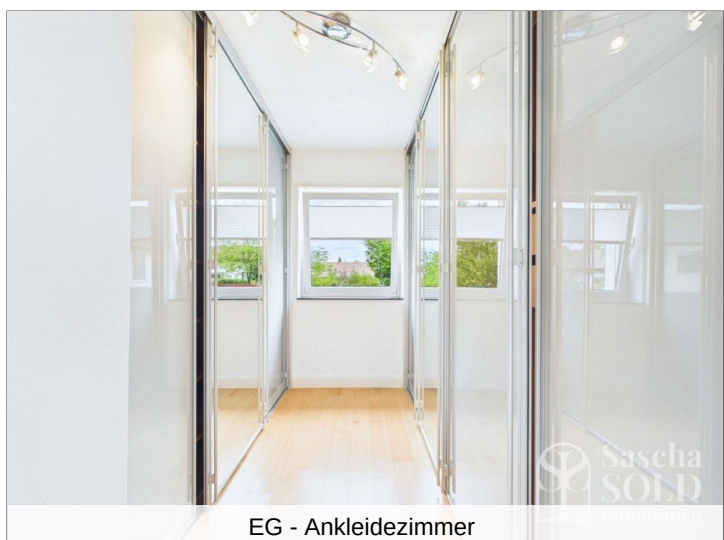
> Objektnummer: IMMO-241



EG - Bad en suite



EG - Hallenbad



EG - Ankleidezimmer



EG - Hallenbad



EG - Kinderzimmer



EG - Wellnessdusche

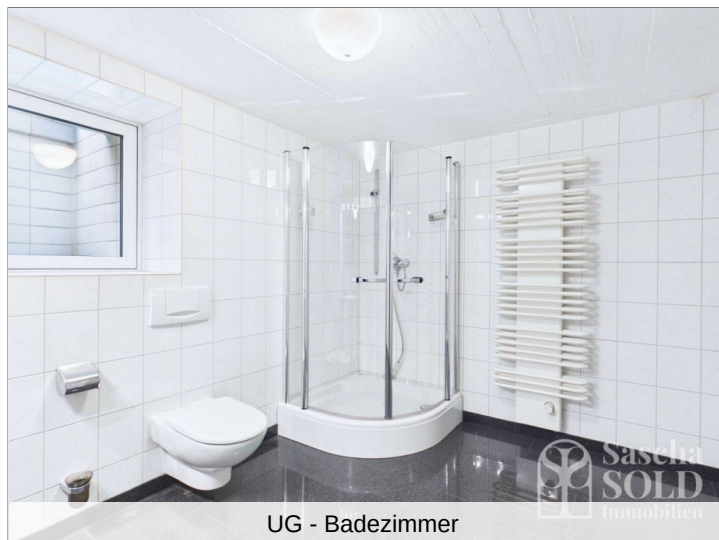
Eckdaten

- > Villa
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 300 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-241



EG - Finnische Sauna



UG - Badezimmer



Terrasse



UG - Schlafzimmer



UG - Badezimmer



UG - Hobbyraum

Eckdaten

> Villa

> Sankt Ingbert

> 5 Zimmer

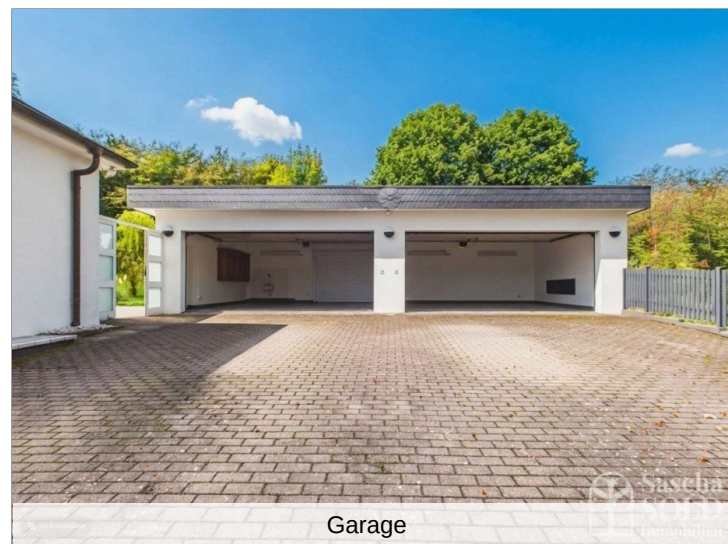
> 300 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-241

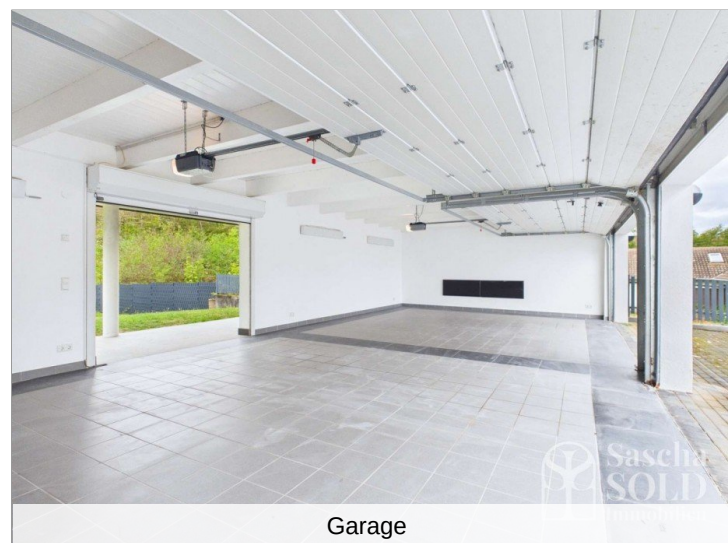
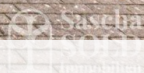


digital bearbeitet

Parkgarten



Garage



Garage



Eckdaten

- > Villa
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer

- > 300 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-241



Erdgeschoss

Eckdaten

> Villa

> Sankt Ingbert

> 5 Zimmer

> 300 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-241



Kellergeschoss

Eckdaten

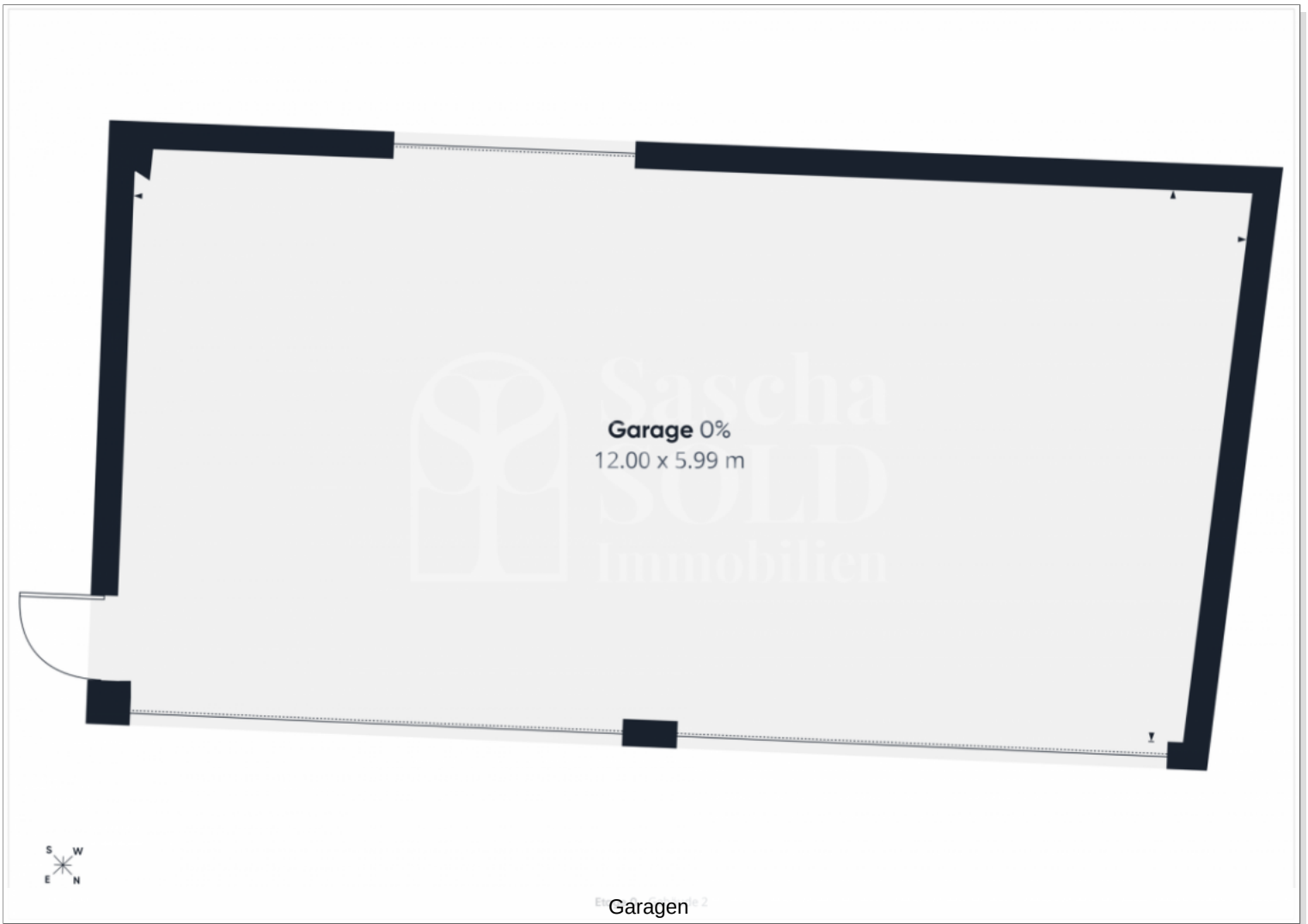
> Villa

> Sankt Ingbert

> 5 Zimmer

> 300 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-241



Eckdaten

- > Villa
- > Sankt Ingbert
- > 5 Zimmer
- > 300 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-241



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: