EXPOSÉ

Voll möblierte, helle 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia und direktem Waldzugang



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 66386 Sankt Ingbert
Baujahr: 1969
Letzte Modernisierung: 2023
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 66 m²
Nebenkosten (ca.): 115,- €
Heizkosten (ca.): 180,- €
Etage: 2

Kaltmiete € 770,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Sankt Ingbert
> 3 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-242



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	66386 Sankt Ingbert - Saarpfalz-Kreis
Baujahr	1969
Letzte Modernisierung	2023
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	66 m²
Kaltmiete	770,- €
Nebenkosten (ca.)	115,- €
Heizkosten (ca.)	180,- €
Kaution	2300 EUR
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 50,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	147,80 kWh / (m²*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 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	sofort

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Sankt Ingbert
> 3 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-242



Objektbeschreibung:

Diese modernisierte, vollständig möblierte Wohnung bietet ein Zuhause in naturnaher Lage. Sie liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur acht Wohneinheiten. Gesucht werden Mieter, die langfristig hier wohnen möchten.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier gelangen Sie auf die Süd-Loggia, die Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Die separate Küche verfügt über eine vollständig ausgestattete Einbauküche. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich als Arbeits- oder Gästezimmer eignet.

Das helle Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Eine Speisekammer innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum. Waschmaschine und Trockner gehören ebenfalls zur Ausstattung. Die Wohnungseingangstür ist als Sicherheitstür mit digitalem Türspion ausgeführt.

Die vorhandene Möblierung, die Einbauküche und die Haushaltsgeräte sind im Mietumfang enthalten. Sie bringen lediglich Ihre eigene Matratze und Ihre persönlichen Gegenstände mit - so gelingt der Einzug einfach und unkompliziert.

Wer gerne draußen unterwegs ist, findet hier kurze Wege in die Natur: Der Waldzugang liegt nur etwa 40 Meter vom Haus entfernt. Spazierwege, Wanderstrecken und Mountainbike-Routen bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Ein Außenstellplatz in etwa 80 Metern Entfernung zum Gebäude kann für zusätzlich 50 EUR monatlich angemietet werden. Bitte beachten Sie: Im unmittelbaren Wohngebiet gibt es keine kostenlosen Parkmöglichkeiten.

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung an den Vermieter beträgt 115 EUR. Darin enthalten sind insbesondere Hausmeisterservice, die Reinigung der Gemeinschaftsflächen, Gebäudeversicherung, Grundsteuern, Müllgebühren und sonstige umlegbare Kosten.

Strom, Wärme, Wasser und Abwasser melden die Mieter selbst bei den Stadtwerken an und rechnen diese direkt mit ihnen ab. Für einen Einpersonenhaushalt betrugen die monatlichen Abschläge in der Vergangenheit insgesamt ca. 240 EUR: 60 EUR für Strom, 140 EUR für Wärme, 20 EUR für Trinkwasser und 20 EUR für Abwasser.

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 (50EUR/Monat)
- umfangreich modernisiert
- vollständig möbliert und ausgestattet
- inklusive wandhängender (Smart)-TVs
- vollständig ausgestattete Einbauküche
- Waschmaschine vorhanden
- 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 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Sankt Ingbert
> 3 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-242



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.

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.

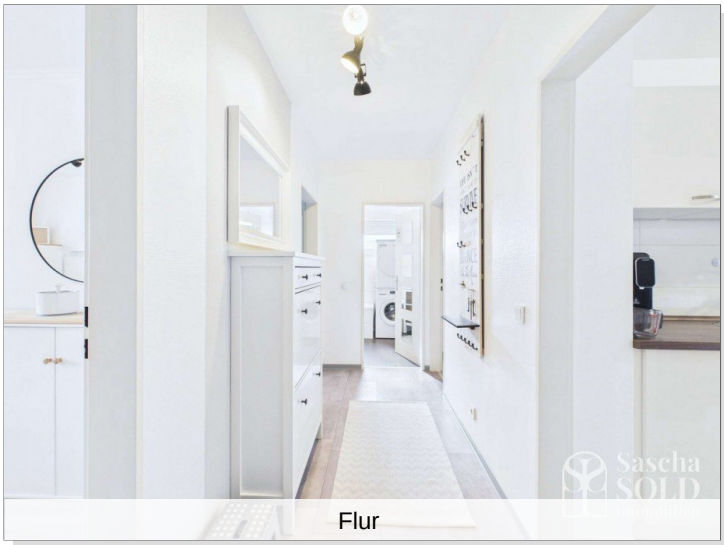
Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie 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:



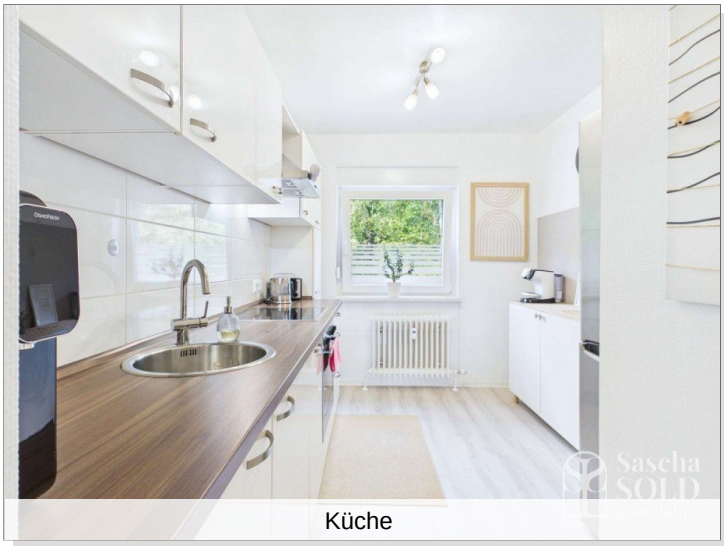
Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Sankt Ingbert
> 3 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-242

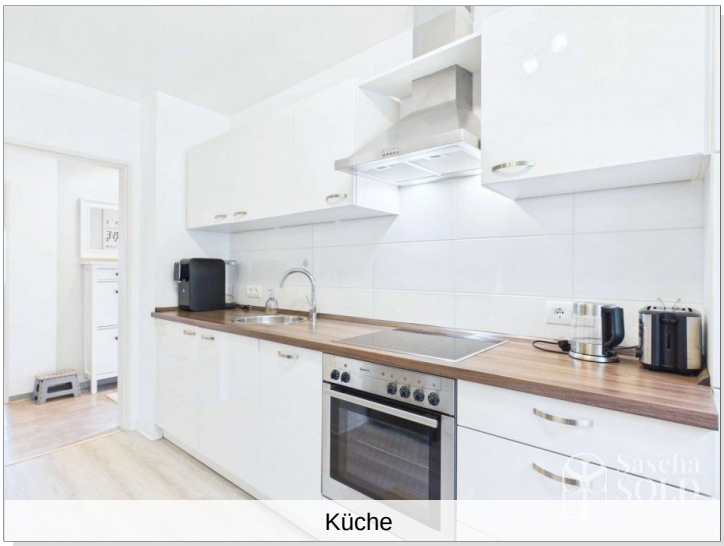




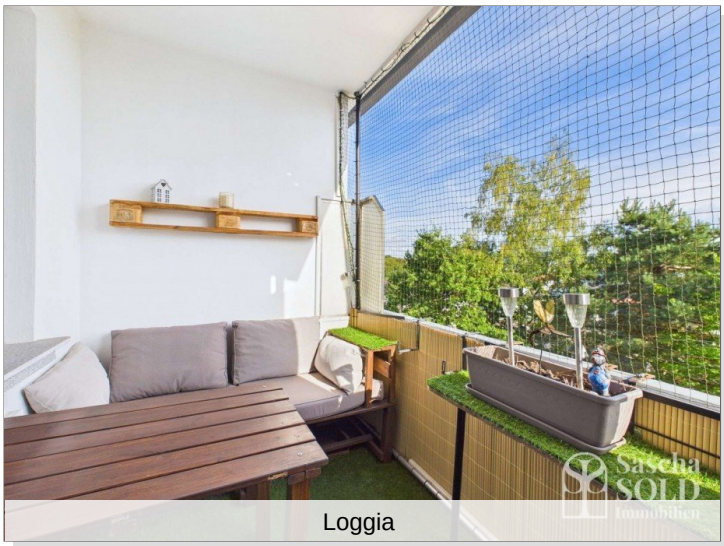
Küche



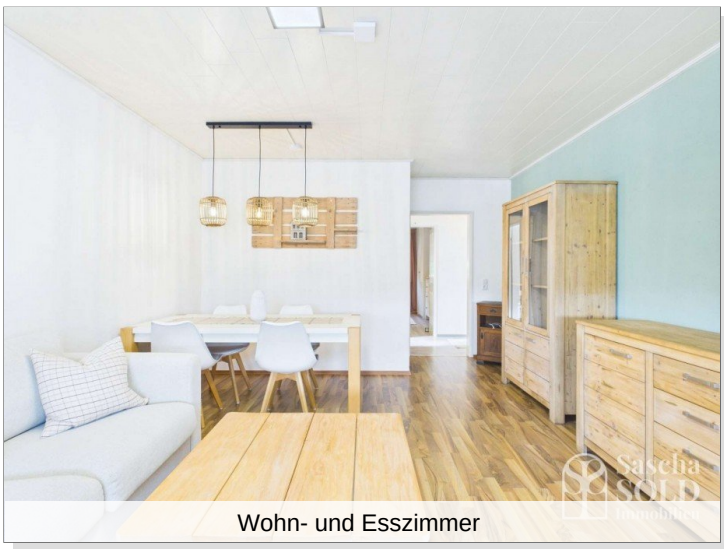
Wohn- und Esszimmer



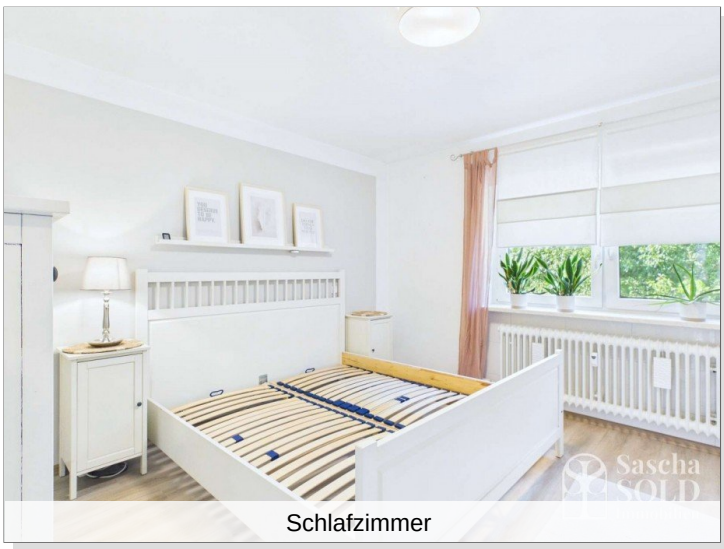
Küche



Loggia



Wohn- und Esszimmer



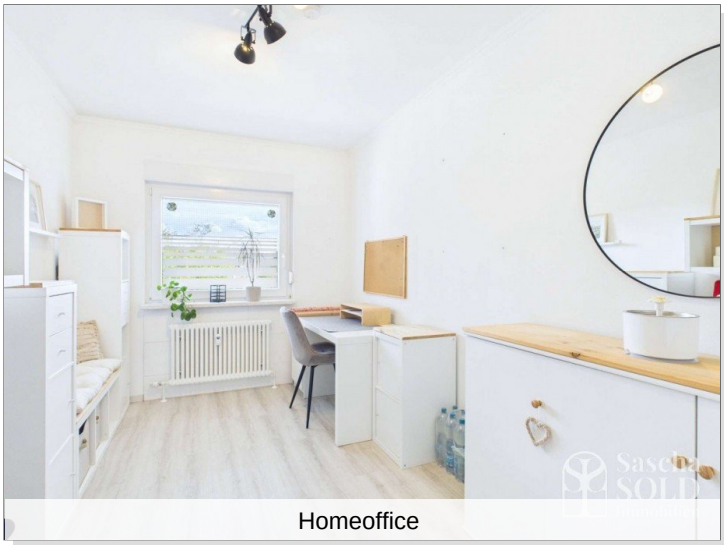
Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Sankt Ingbert
> 3 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-242

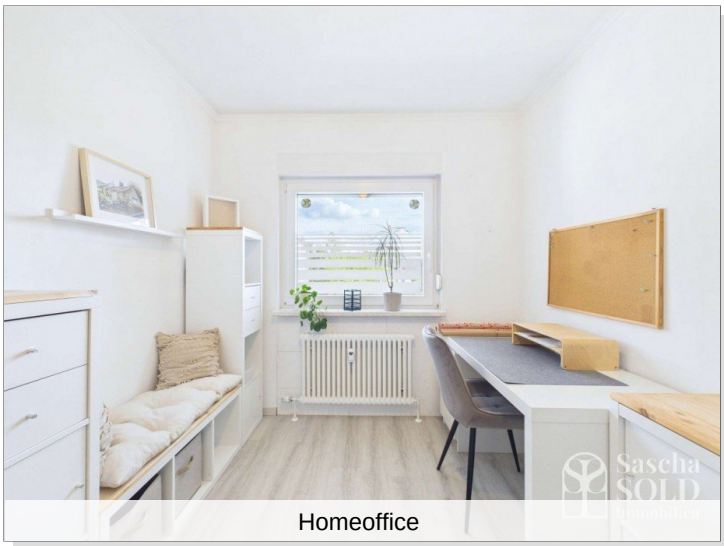




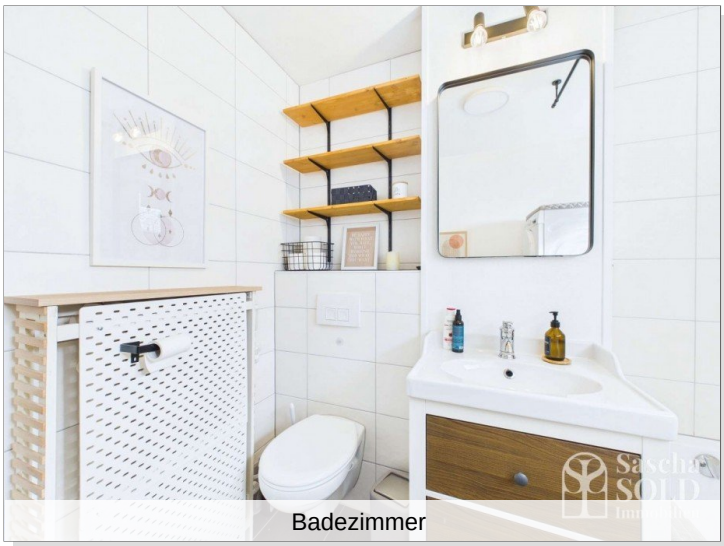
Homeoffice



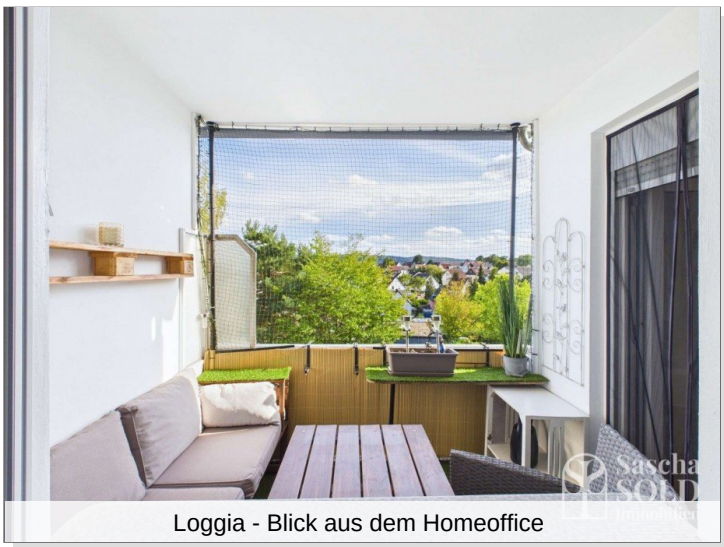
Badezimmer



Homeoffice



Badezimmer



Loggia - Blick aus dem Homeoffice



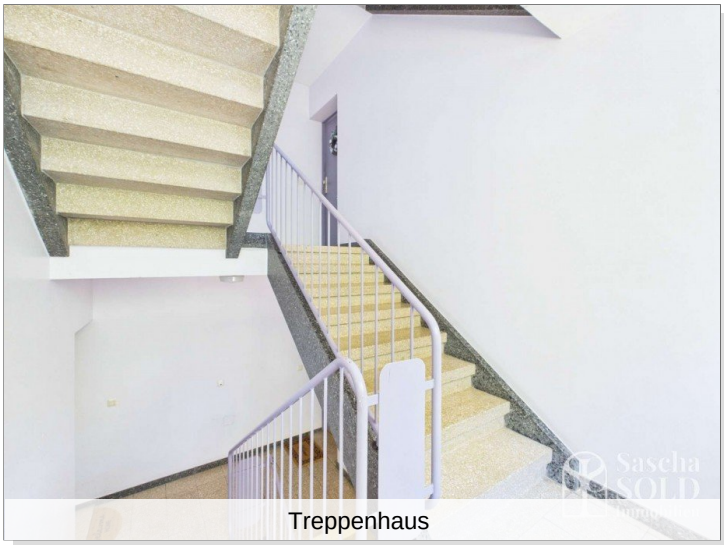
Wohnungstür

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Sankt Ingbert
> 3 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-242





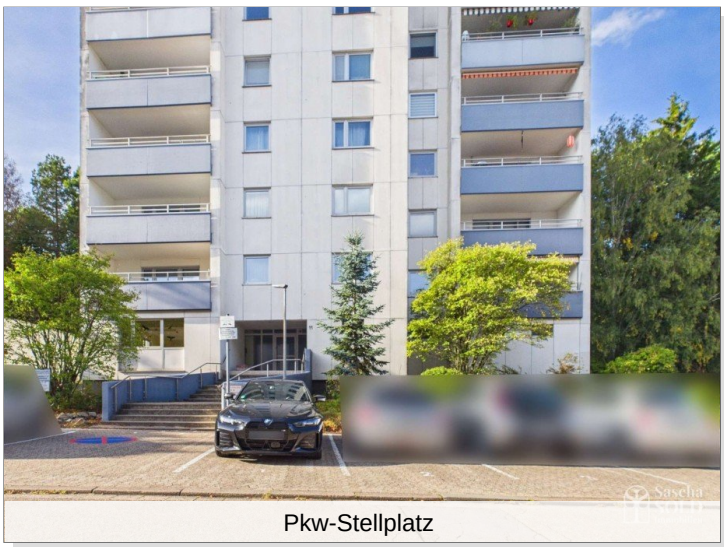
Treppenhaus



Waldzugang in unmittelbarer Nähe



Außenansicht



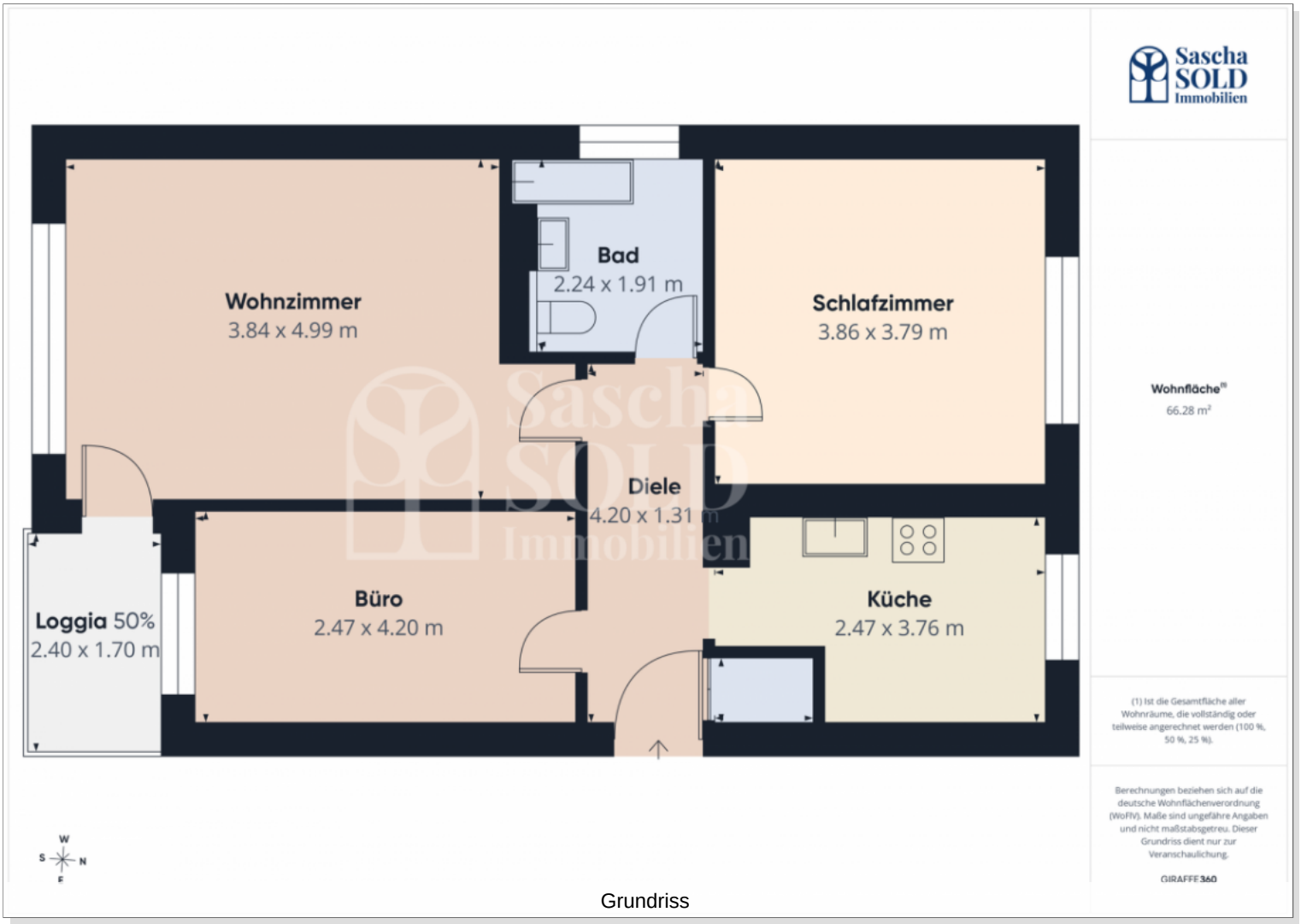
Pkw-Stellplatz

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Sankt Ingbert
> 3 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-242





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Sankt Ingbert
> 3 Zimmer
> 66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-242



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