

Wohnen mit Weitblick - Großes, sanierungsbedürftiges Anwesen auf weitläufigem Grundstück, Elversberg



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 66583 Spiesen-Elversberg
Baujahr: 1954
Letzte Modernisierung: 2012
Zimmerzahl: 10
Wohnfläche (ca.): 299 m²
Grundstücksfläche (ca.): 3.348 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 299.000,-**

> Einfamilienhaus
> Spiesen-Elversberg
> 10 Zimmer

> 299 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-208



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66583 Spiesen-Elversberg
Baujahr	1954
Letzte Modernisierung	2012
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	299 m²
Grundstücksfläche (ca.)	3.348 m²
Kaufpreis	299.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	225,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-03-18
Energieausweis gültig bis	17.03.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1954
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl

Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	sanierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 10 Zimmer

- > 299 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-208



Objektbeschreibung:

Dieses beeindruckende Anwesen befindet sich in idyllischer Höhenlage von Elversberg und vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und naturnahes Wohnen auf besondere Weise. Auf einem 3.348 m² großen Grundstück gelegen, bietet die Liegenschaft ein außergewöhnliches Wohnambiente in ruhiger Einzellage, umgeben von Baumbestand und weitläufigen Grünflächen.

Das imposante Satteldach prägt maßgeblich den Charakter des Anwesens. Durch die großzügige Dachgestaltung und die hohe Bauweise entstehen im Dachgeschoss gut nutzbare Wohnflächen mit angenehmen Raumhöhen und nur wenigen Dachschrägen.

Bereits die Zufahrt unterstreicht den repräsentativen Charakter des Anwesens. Diese führt direkt in die großzügige Garage im Untergeschoss, sodass ein komfortabler und wettergeschützter Zugang zum Haus jederzeit gewährleistet ist. Von hier aus gelangt man unmittelbar in den Kellerbereich sowie über einen direkten Treppenaufgang in die Wohnetagen.

Ein weiterer Zugang führt über eine Natursteintreppe, die sich durch die eingewachsene Gartenlandschaft schlängelt und Besucher auf besonders charmante Weise zum Haupteingang geleitet. Umgeben von Sträuchern vermittelt dieser Zugang bereits beim Betreten des Grundstücks das besondere Ambiente des Anwesens.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und bietet ein großes Platzangebot. Neben mehreren Abstell- und Hobbyräumen stehen ein Weinkeller, eine Sauna und Dusche sowie ein großzügiger Heizungsraum zur Verfügung. Die vielseitig nutzbaren Flächen schaffen ideale Voraussetzungen für Hobbys, Lagerzwecke oder zusätzliche Freizeitbereiche.

Im Erdgeschoss erstreckt sich die Wohnfläche auf über rund 170 m². Herzstück dieser Ebene ist die großzügige Diele, die als zentrale Verbindung zwischen den einzelnen Räumen dient und ein offenes Wohngefühl vermittelt. Das geräumige Wohn- und Esszimmer bietet viel Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ergänzt wird die Etage durch eine Küche, ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als zusätzliches Wohnzimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden. Darüber hinaus stehen eine gemütliche Bauernstube, ein separates Gäste-WC sowie ein Büro zur Verfügung.

Über eine Massivholztreppe gelangt man in das Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von rund 130 m². Dank der durchdachten Bauweise verfügt diese Etage nur über geringe Dachschrägen und bietet dadurch ein großzügiges Raumgefühl. Auch hier bildet eine weitläufige Diele den Mittelpunkt der Etage. Insgesamt stehen vier Schlafzimmer zur Verfügung, von denen eines über ein eigenes Badezimmer en suite

verfügt. Eine zusätzliche Toilette innerhalb der Diele ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Die Außenanlagen fügen sich harmonisch in die umliegende Natur ein. Die großzügige Terrasse lädt dazu ein, die Ruhe und den Blick ins Grüne zu genießen. Das weitläufige Grundstück ist mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern bewachsen und vermittelt ein Gefühl von Freiheit und Abgeschiedenheit. Ein besonderes Highlight ist das eigene Tor am hinteren Grundstücksbereich, das einen direkten Zugang zum angrenzenden Wald ermöglicht. Dadurch eröffnet sich eine einzigartige Verbindung zwischen Wohnen und Natur, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Das Anwesen wurde ca. 1977 umfassend kernsaniert, ist jedoch im Laufe der Jahrzehnte in die Jahre gekommen. Die damals durchgeführten Modernisierungen sind heute größtenteils überholt, sodass das Objekt insgesamt wieder einen umfassenden Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf aufweist.

Ausstattung:

Gebäude:

- o Baujahr: ca. 1954
- o Bauweise: Massivbauweise
- o Dach: Satteldach (ca. 1977)
- o Außenfassade: verputzt und gestrichen
- o Fenster: Alufenster, Isolierverglasung (1977); im KG Stahlfenster;
- o Rollläden: Holz, elektrische und manuelle Bedienung
- o Heizung: Öl (ca. 2012)
- o Böden: Parkett, Fliesen, Teppich, u.a.
- o Zimmer: 10
- o Wohnfläche: ca. 266 m²
- o Parken: Stellplatz im Haus

Grundriss:

- o KG: Keller mit Sauna, Dusche, Hobbyraum, Waschküche, Lagerräume, Heizungsraum
- o EG: Diele, Küche, Wohn- und Esszimmer, 2 Zimmer, Büro, Bad, WC, Terrasse
- o DG: Diele, 4 Schlafzimmer, Bad, WC

Sanitär:

- o EG: Gäste-WC mit Waschbecken, WC; Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC
- o DG: Bad mit Waschbecken, WC und Dusche; WC mit Waschbecken

Modernisierungen:

- o Einbau einer neuen Heizungslage (ca. 2012)

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 10 Zimmer

- > 299 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-208



o Kernsanierung (ca. 1977)

Lagebeschreibung:

Diese Liegenschaft befindet sich in Elversberg, einem Ortsteil der Gemeinde Spiesen-Elversberg im Landkreis Neunkirchen. Die Zufahrt erfolgt über eine Anliegerstraße und sorgt für ein besonders ruhiges, verkehrsarmes und geschütztes Wohnumfeld. Die erhöhte Lage des Anwesens bietet darüber hinaus ein hohes Maß an Privatsphäre und eine enge Verbindung zur umgebenden Natur.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur sehr gut: Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten - sind in gut erreichbarer Nähe vorhanden. Für Freizeit und Erholung stehen die umliegenden Waldgebiete sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist günstig: Über die Bundesstraßen und das Autobahnnetz (u. a. Anschluss an A623/A8 in der Region) sowie den regionalen ÖPNV sind die umliegenden Städte schnell erreichbar.

Entfernungen zu wichtigen Punkten:

- o Restaurant - ca. 0,2 km
- o Kindergarten - ca. 0,7 km
- o Großer Supermarkt - ca. 1,0 km
- o Grundschule - ca. 1,0 km
- o Apotheke - ca. 1,2 km
- o URSAPHARM-Arena (SV Elversberg) - ca. 2,0 km
- o Hausarzt - ca. 1,8 km
- o Saarpark-Center - ca. 4,6 km

Verkehrsanbindung:

- o Bushaltestelle - ca. 0,2 km
- o Autobahnanschluss - ca. 2,0 km
- o Bahnhof Neunkirchen - ca. 5,2 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 14,6 km

Entfernungen zu umliegenden Städten und Einrichtungen

- o Neunkirchen (Stadtzentrum) - ca. 5 km
- o St. Ingbert (Stadtzentrum) - ca. 8 km
- o Universität des Saarlandes - ca. 13 km
- o Saarbrücken (Stadtzentrum) - ca. 18 km
- o Homburg (Stadtzentrum) - ca. 18 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

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 10 Zimmer

- > 299 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-208



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:



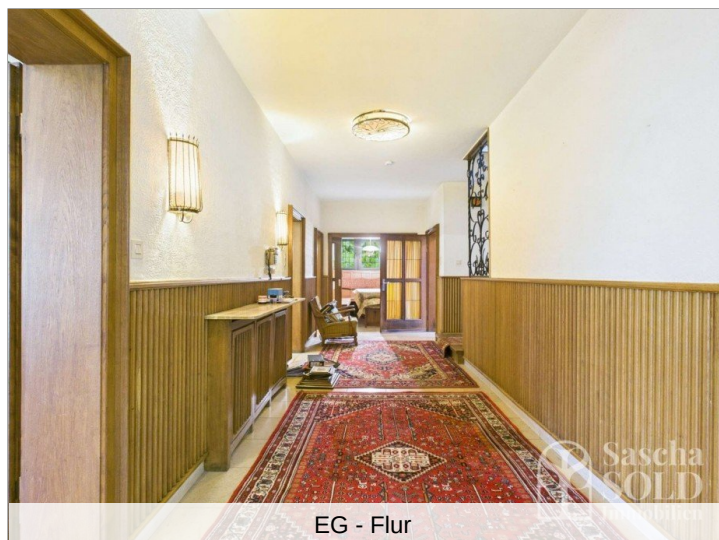
Außenansicht



Außenansicht



Drohnenaufnahme



EG - Flur



EG - Esszimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 10 Zimmer

- > 299 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-208



EG - Küche



EG - Wohnzimmer 2



EG - Küche



EG - Bauernstube



EG - Wohnzimmer 1



EG - Badezimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 10 Zimmer

- > 299 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-208



EG - Badezimmer



EG - Gäste-WC



EG - Schlafzimmer



DG - Flur



EG - Büro



DG - Schlafzimmer 1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 10 Zimmer

- > 299 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-208



DG - Bad en suite



DG - WC



DG - Schlafzimmer 2



DG - Schlafzimmer 3



DG - Schlafzimmer 2

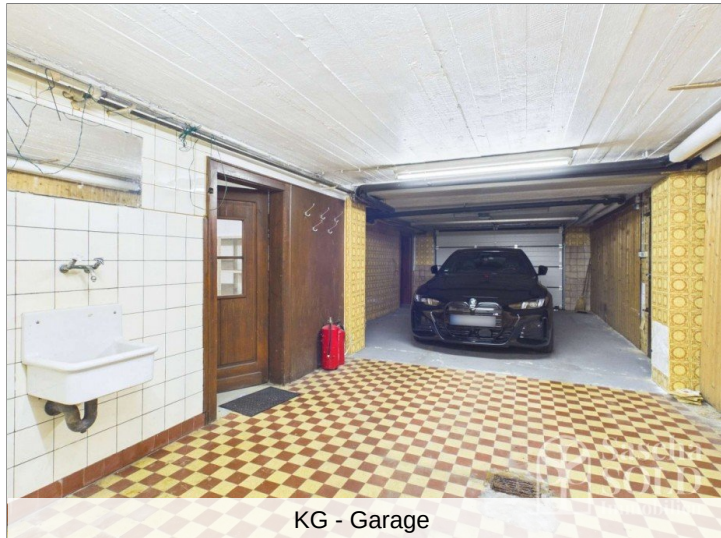


DG - Schlafzimmer 4

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 10 Zimmer

- > 299 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-208



KG - Garage



KG - Weinkeller



KG - Heizungsraum



Außenanlagen



KG - Heizungsraum



Außenanlagen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 10 Zimmer

- > 299 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-208



Außenanlagen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 10 Zimmer

- > 299 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-208



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 10 Zimmer

- > 299 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-208



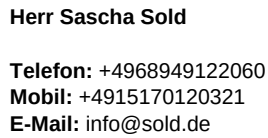
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Spiesen-Elversberg
- > 10 Zimmer

- > 299 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-208



-

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.