

EXPOSÉ

Wohnen mit Weitblick - Großzügiges Anwesen auf weitläufigem Grundstück in Elversberg



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 66583 Spiesen-Elversberg
Baujahr: 1954
Letzte Modernisierung: 2012
Zimmerzahl: 10
Wohnfläche (ca.): 266 m²
Grundstücksfläche (ca.): 3.348 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 299.000,-

Sold Immobilien

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

> Einfamilienhaus

> Spiesen-Elversberg

> 10 Zimmer

> 266 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-208



Objekteckdaten:

| | |
|------------------------------|------------------------------------------------|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Adresse | 66583 Spiesen-Elversberg |
| Baujahr | 1954 |
| Letzte Modernisierung | 2012 |
| Zimmerzahl | 10 |
| Wohnfläche (ca.) | 266 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 3.348 m ² |
| 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 / (m ² *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

> 266 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 Abgeschlossenheit. 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

- > 266 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 der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit

Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).

Käuferprovision:

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.

Haftungsausschluss:

Alle Informationen basieren auf den Angaben des Eigentümers. Eine eigene Berechnung der Wohnfläche durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die im Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen sowie die dargestellten Grundrisse wurden nicht gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) eigenständig ermittelt. Sie basieren auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine verbindliche Wohnflächenberechnung oder Architektenleistung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßhaltigkeit der Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt ebenso für die Angaben zum Energieausweis und zu den energetischen Eigenschaften, die ebenfalls auf den Daten des Eigentümers basieren und nicht eigenständig geprüft wurden. Angaben zu Heizungsanlagen, Technik oder sonstiger Ausstattung wurden ebenfalls nicht geprüft. Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen nur der Illustration, sind nicht maßstabgetreu und ersetzen keine persönliche Vor-Ort-Besichtigung oder Prüfung. Das Exposé sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Zahlen stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich Circa-Angaben. Es hat keine Einsicht in die Bauakte stattgefunden. Kaufinteressenten sind verpflichtet, das Objekt selbst zu besichtigen und alle relevanten Unterlagen eigenständig zu prüfen. Es wird keine Gewähr für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung oder für vorhandene Genehmigungen übernommen. Kaufinteressenten müssen die Bauungspläne und das Baurecht selbst prüfen. Bekannt gewordene Fehler werden umgehend korrigiert. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Eckdaten

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

- > 266 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-208



Objektbilder:



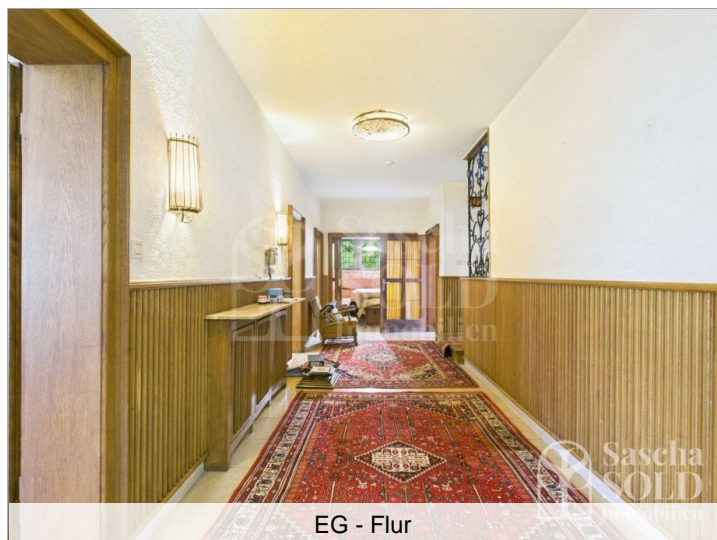
Außenansicht



Drohnenaufnahme



Außenansicht



EG - Flur



EG - Esszimmer

Eckdaten

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

- > 266 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

- > 266 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

- > 266 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-208



DG - Bad en suite



DG - WC



DG - Schlafzimmer 2



DG - Schlafzimmer 3



DG - Schlafzimmer 2

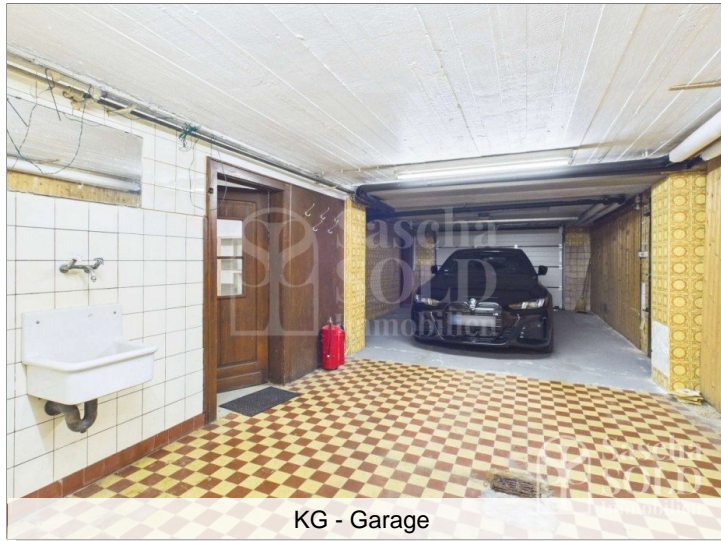


DG - Schlafzimmer 4

Eckdaten

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

- > 266 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-208



KG - Garage



KG - Weinkeller



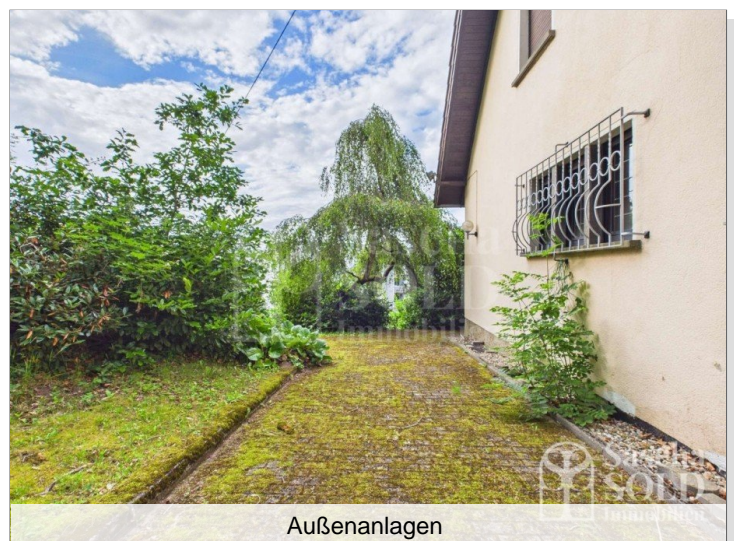
KG - Heizungsraum



Außenanlagen



KG - Heizungsraum



Außenanlagen

Eckdaten

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

- > 266 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-208



Außenanlagen

