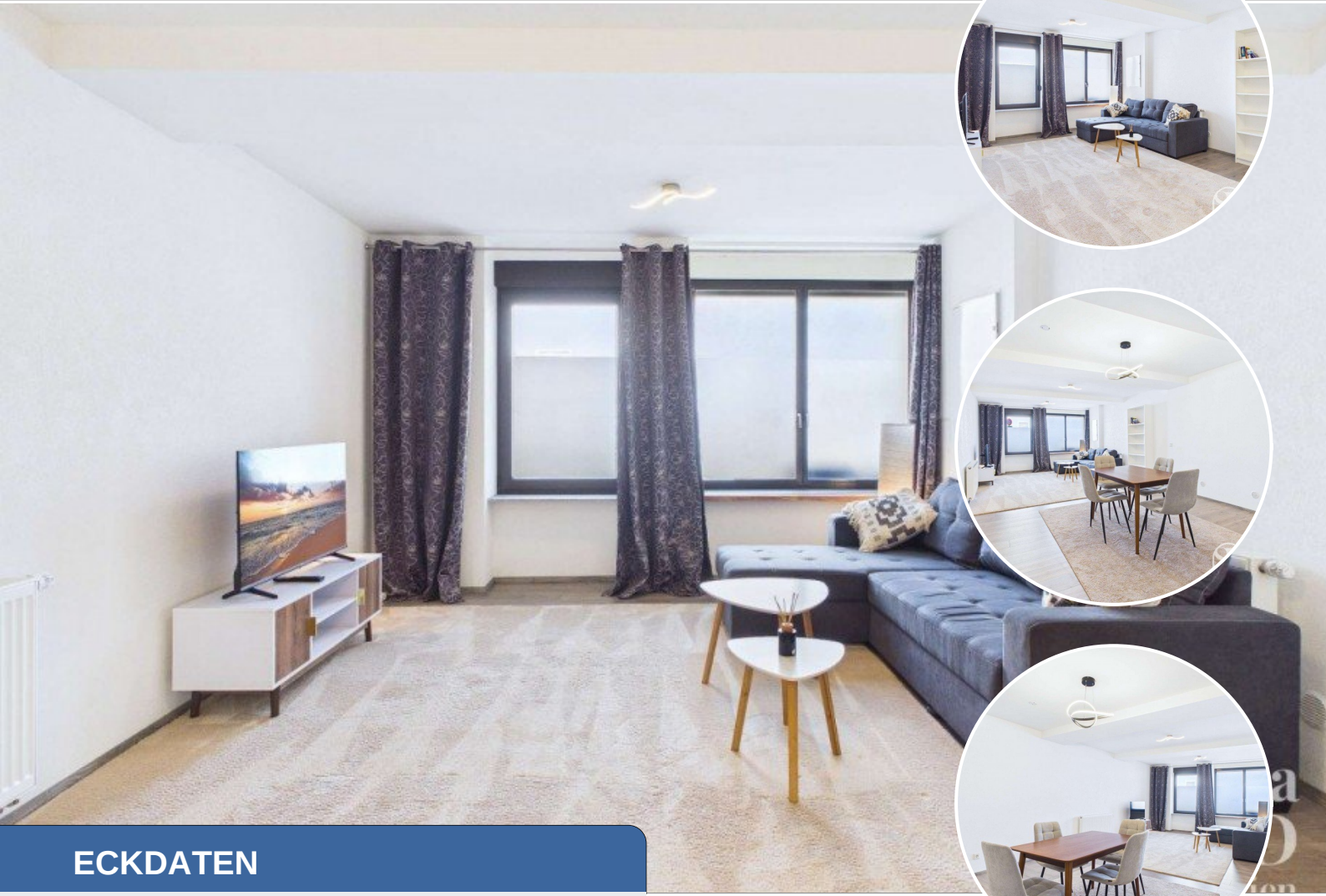
EXPOSÉ

2 Wohnungen in zentraler Lage von St. Ingbert - ideal für Eigennutzer und Anleger



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus

Adresse: 66386 Sankt Ingbert

Baujahr: 1950

Letzte Modernisierung: 2022

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 175 m²

Grundstücksfläche (ca.): 232 m²

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis € 274.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Sankt Ingbert
> 6 Zimmer
> 175 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-194

Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	66386 Sankt Ingbert - Saarpfalz-Kreis
Baujahr	1950
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	175 m²
Grundstücksfläche (ca.)	232 m²
Kaufpreis	274.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	126,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2022-03-29
Energieausweis gültig bis	29.03.2032
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1950
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	teilsaniert
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses Reihenmittelhaus bietet die Möglichkeit zur Nutzung von zwei separaten Wohneinheiten und überzeugt zugleich durch seine zentrumsnahe Lage in St. Ingbert. Die Innenstadt ist fußläufig in etwa fünf Minuten erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur.

Im Erdgeschoss befindet sich eine renovierte und möblierte Wohneinheit. Diese bietet ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, eine Ankleide sowie ein modernes Badezimmer mit Anschluss für die Waschmaschine.

Die zweite Wohneinheit ist als Maisonettewohnung ausgeführt und erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss. Von der Diele im Obergeschoss sind alle Räume bequem erreichbar. Auf dieser Etage befinden sich ein Schlafzimmer, ein Essbereich mit offener Küche sowie ein Badezimmer mit zusätzlichem Hauswirtschaftsraum. Die durchschnittliche Deckenhöhe beträgt hier ca. 2,20 m.

Eine Treppe führt von der Diele in das ausgebaute Dachgeschoss, das sich durch seine Helligkeit auszeichnet und sich ideal als großzügiger Wohnbereich nutzen lässt. Die vorhandene Dachgaube sorgt dabei für eine angenehme natürliche Belichtung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen öffentliche, kostenfreie Stellplätze in unmittelbarer Nähe an der Straße zur Verfügung.

Im Laufe der Jahre wurden unter anderem folgende Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

o Erdgeschoss: Umbau und Kernsanierung der gesamten Etage (ca. 2022)
o Ober- und Dachgeschoss: Erneuerung der Laminatböden und der Elektrik (ca. 2022)
o Modernisierung der Heizungsanlage (ca. 2017)

Bei der Liegenschaft handelt es sich um zwei voneinander getrennte Wohneinheiten. Eine rechtliche Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz liegt jedoch nicht vor.

Ausstattung:

Gebäude:

o Baujahr: ca. 1950
o Bauweise: Massivbauweise
o Dach: Satteldach mit Dachgaube
o Außenfassade: verputzt
o Fenster: Holz, Kunstoff, Aluminium, isolierverglast
(teilweise 90er Jahre, teilweise ältere, nicht feststellbare Baujahre)
o Heizung: Gastherme (Paradigma Modula NT, ca. 2017)
o Böden: Laminat, Fliesen

Grundriss:

o EG: Flur, Wohn- und Esszimmer, Küche, Bad, Ankleide, Schlafzimmer
o OG: Diele, Schlafzimmer, Bad, Hauswirtschaftsraum, Esszimmer, Küche
o DG: großer, offener Wohnbereich

Sanitär:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Sankt Ingbert
> 6 Zimmer
> 175 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-194

o EG: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
o OG: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC

Lagebeschreibung:

Diese Liegenschaft befindet sich in St. Ingbert-Mitte im Saarpfalz-Kreis (Saarland). Sie liegt an einer Hauptverkehrsstraße in einem gewachsenen Wohnumfeld mit überwiegend Reihenhäusern. Die Innenstadt von St. Ingbert ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Eine Bushaltestelle mit Anbindung an die umliegenden Stadtteile befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen A6 und A8 unterstreicht die Lagequalität. Einkaufsmöglichkeiten, zentrale Infrastruktureinrichtungen sowie Naherholungsgebiete sind schnell erreichbar und tragen zu einem komfortablen Wohnumfeld bei.

Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

o Bushaltestelle - ca. 60 m
o Supermarkt - ca. 400 m
o Stadtzentrum St. Ingbert - ca. 400 m
o Stadtpark - ca. 500 m
o Grundschule und KITA - ca. 900 m
o Gymnasium - ca. 900 m
o Bahnhof - ca. 1,3 km

Verkehrsanbindung:

o Autobahn A6 - ca. 2 km
o Autobahn A8 - ca. 5 km

Umliegende Städte und Einrichtungen:

o URSAPHARM-Arena (SV Elversberg) - ca. 5 km
o Universität des Saarlandes - ca. 8 km
o Flughafen Saarbrücken - ca. 9 km
o Saarbrücken (Zentrum) - ca. 12 km
o Homburg (Zentrum) - ca. 19 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 (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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Sankt Ingbert
> 6 Zimmer
> 175 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-194

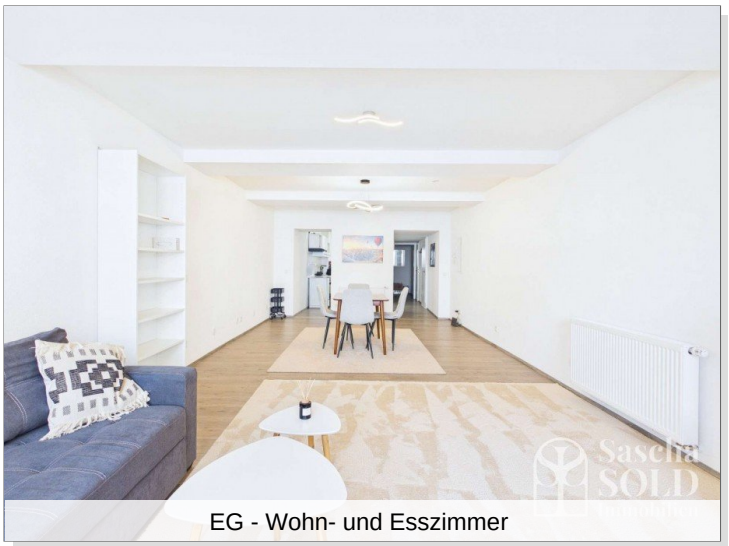
Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Objektbilder:

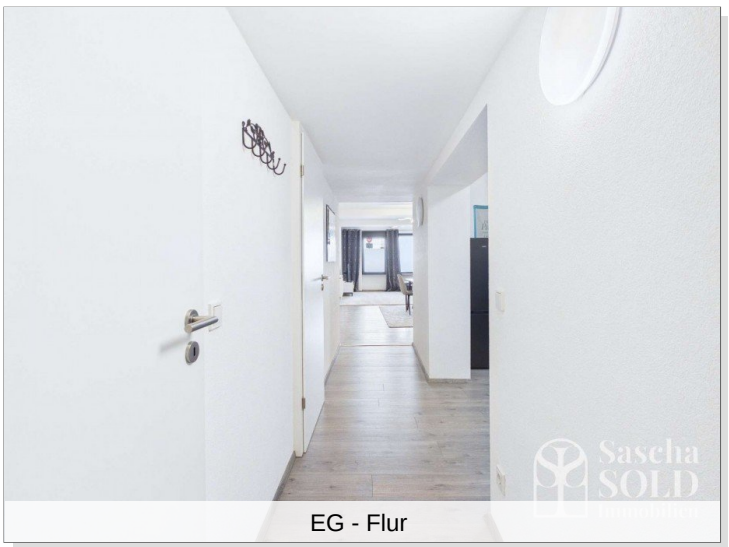
EG - Wohnzimmer

EG - Wohn- und Esszimmer

EG - Wohn- und Esszimmer



EG - Wohn- und Esszimmer



EG - Flur

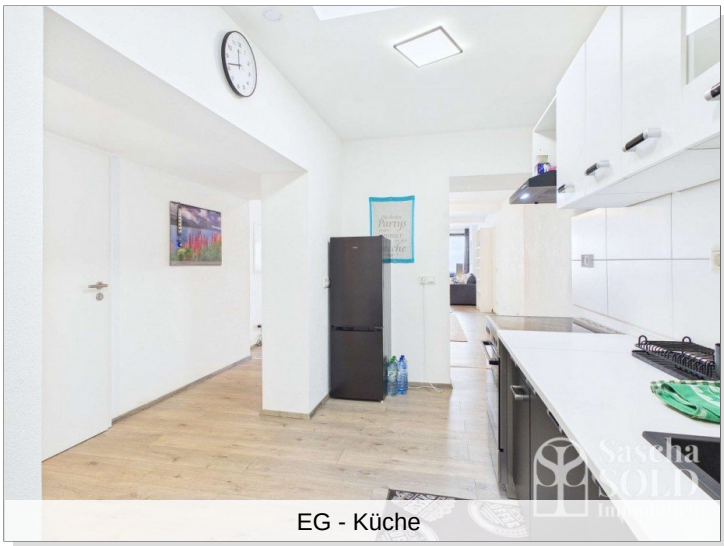
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

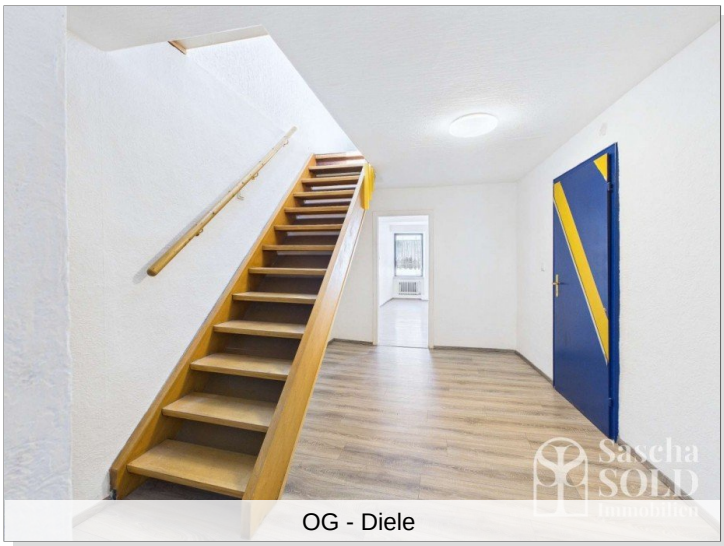
> Reihenmittelhaus
> Sankt Ingbert
> 6 Zimmer
> 175 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-194

EG - Küche

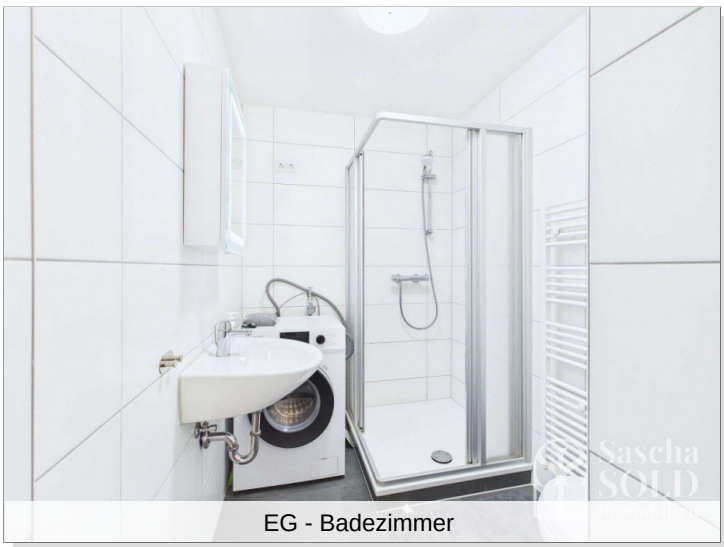
EG - Ankleide



EG - Küche



OG - Diele



EG - Badezimmer

OG - Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

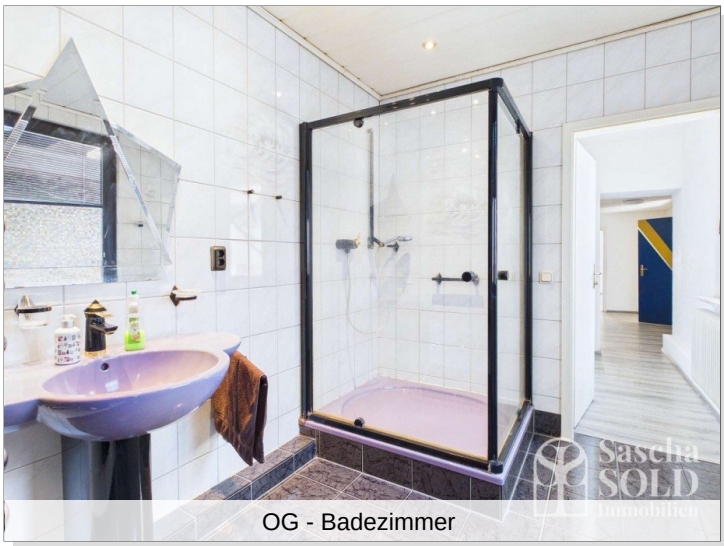
Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Sankt Ingbert
> 6 Zimmer
> 175 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-194

OG - Esszimmer

OG - Badezimmer

OG - Küche



OG - Badezimmer

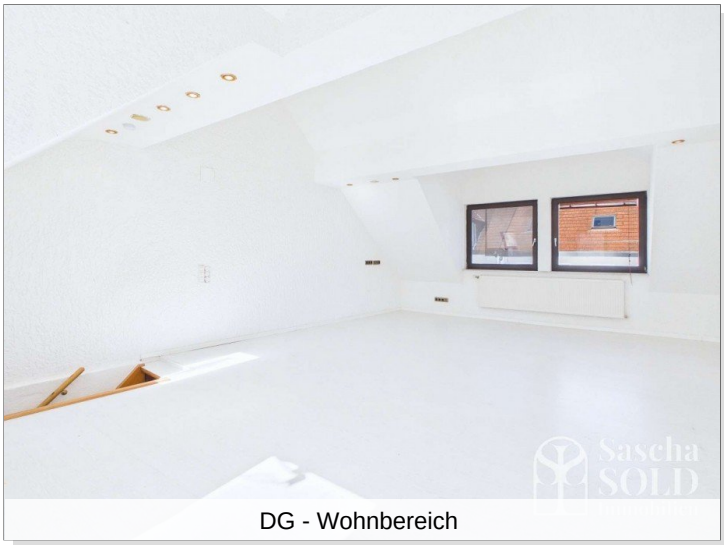
OG - Esszimmer/Küche

OG - Hauswirtschaftsraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

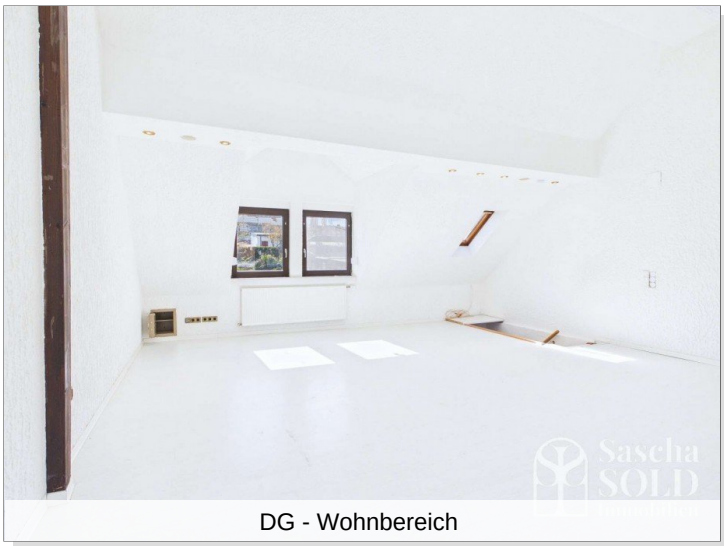
Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Sankt Ingbert
> 6 Zimmer
> 175 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-194



DG - Wohnbereich

Außenansicht



DG - Wohnbereich

1_Anfrage_Info

DG - Wohnbereich

2_Wertermittlung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Sankt Ingbert
> 6 Zimmer
> 175 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-194

Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

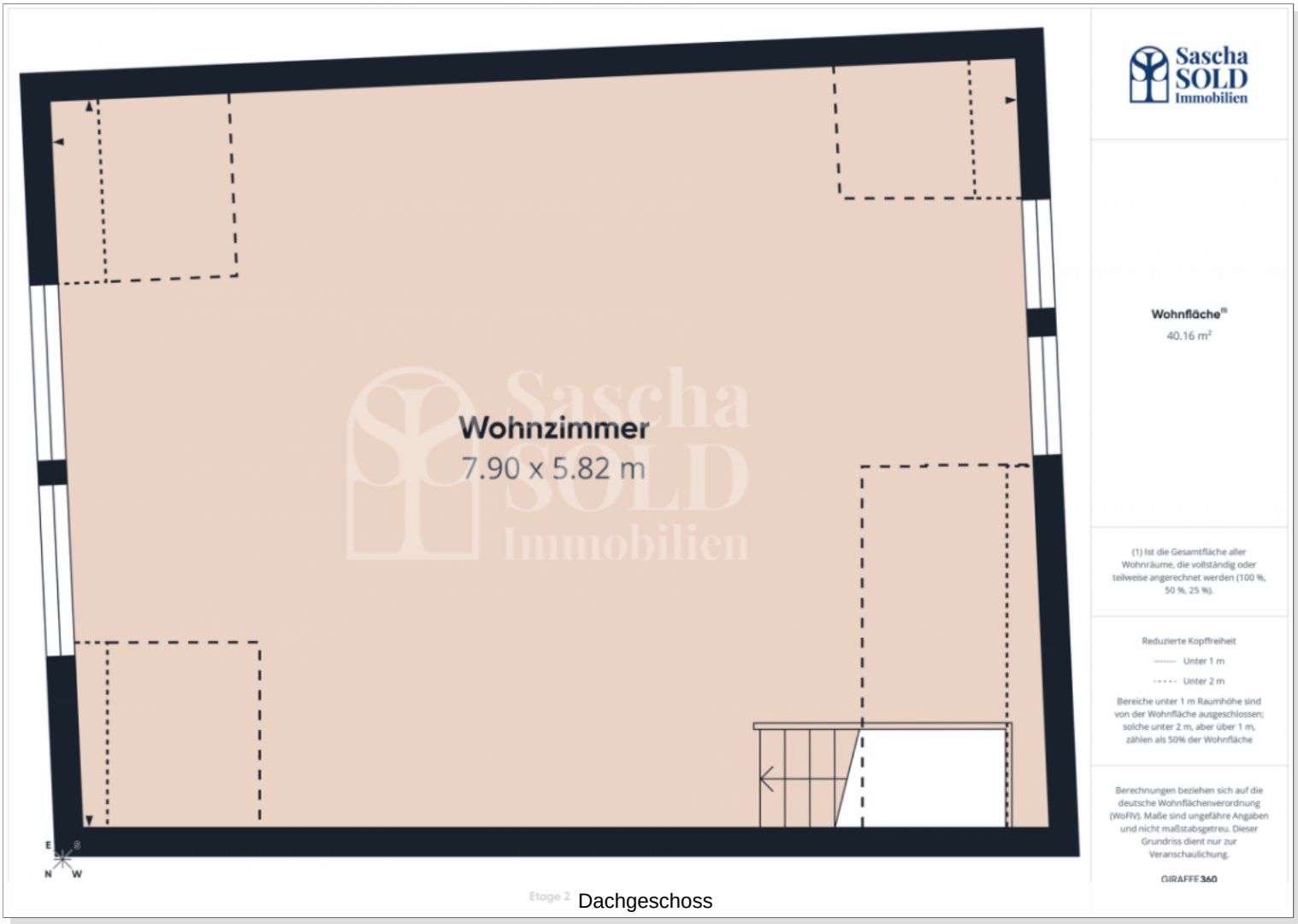
> Reihenmittelhaus
> Sankt Ingbert
> 6 Zimmer
> 175 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-194

Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Sankt Ingbert
> 6 Zimmer
> 175 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-194



Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reihenmittelhaus
> Sankt Ingbert
> 6 Zimmer
> 175 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-194

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026