

EXPOSÉ

Zwei 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
€ 289.000,-

Sold Immobilien

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

> 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 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	232 m ²
Kaufpreis	289.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	126,50 kWh / (m ² *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
Befuerung	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, Kunststoff, 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:

- > 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 (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.

Eckdaten

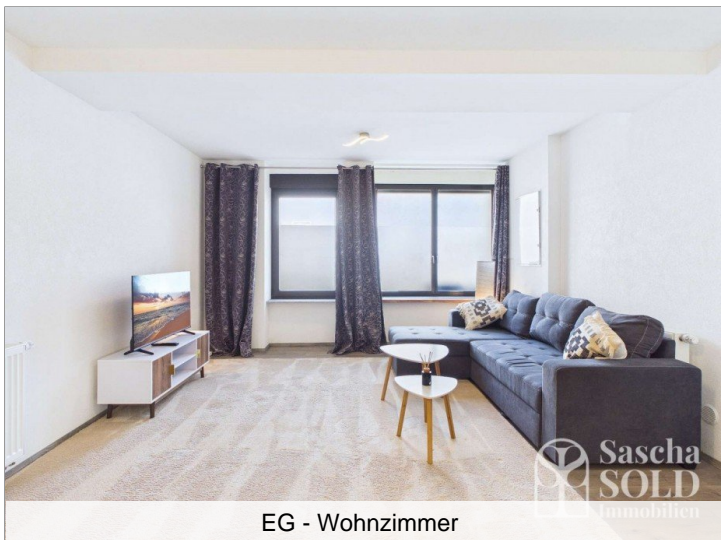
- > Reihenmittelhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 175 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 175 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



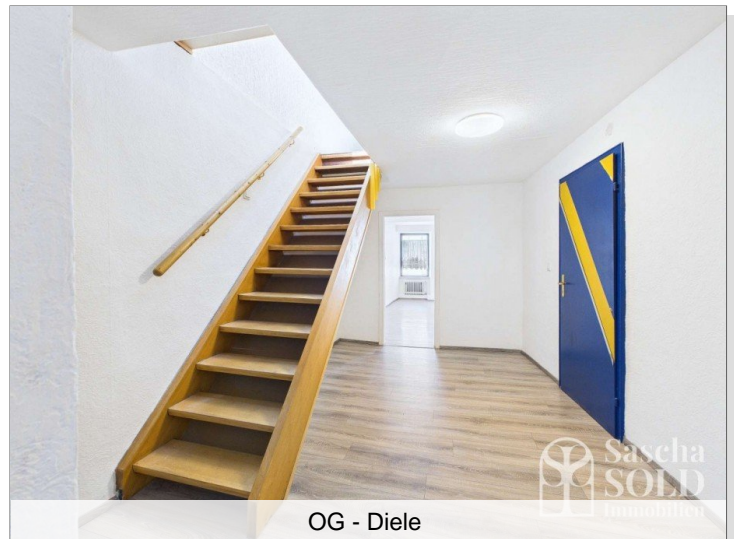
EG - Küche



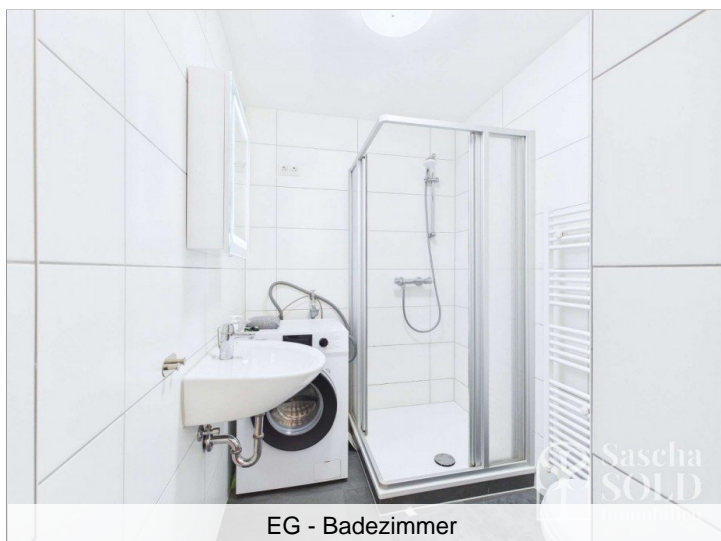
EG - Ankleide



EG - Küche



OG - Diele



EG - Badezimmer



OG - Schlafzimmer

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 175 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



OG - Esszimmer



Einrichtungsbeispiel



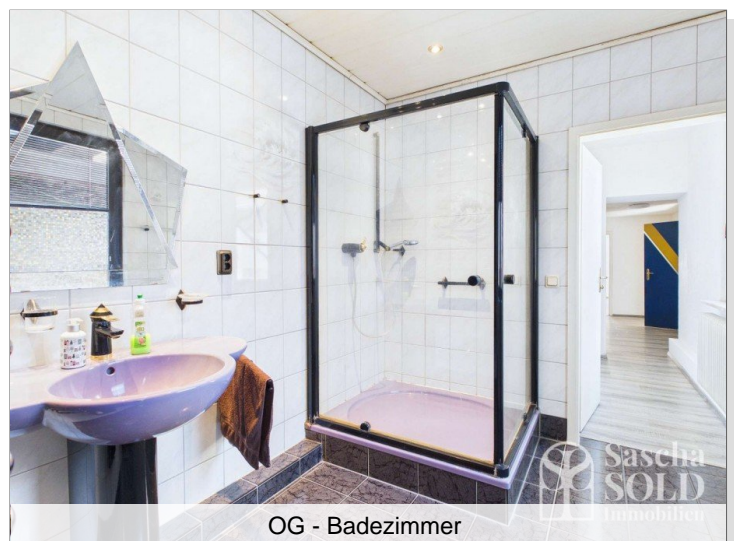
OG - Küche



OG - Badezimmer



OG - Esszimmer/Küche



OG - Badezimmer

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 175 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



OG - Hauswirtschaftsraum



DG - Wohnbereich



DG - Wohnbereich



DG - Wohnbereich



Einrichtungsbeispiel



Außenansicht

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 175 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



Traumimmobilie gefunden?

- Anfrage senden
- Posteingang/Spam-Ordner prüfen
- Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten



1_Anfrage_Info



Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?
www.sold.de/Wertermittlung.htm
oder QR-Code scannen:



Kostenlose
Wertermittlung
schnell & unverbindlich!

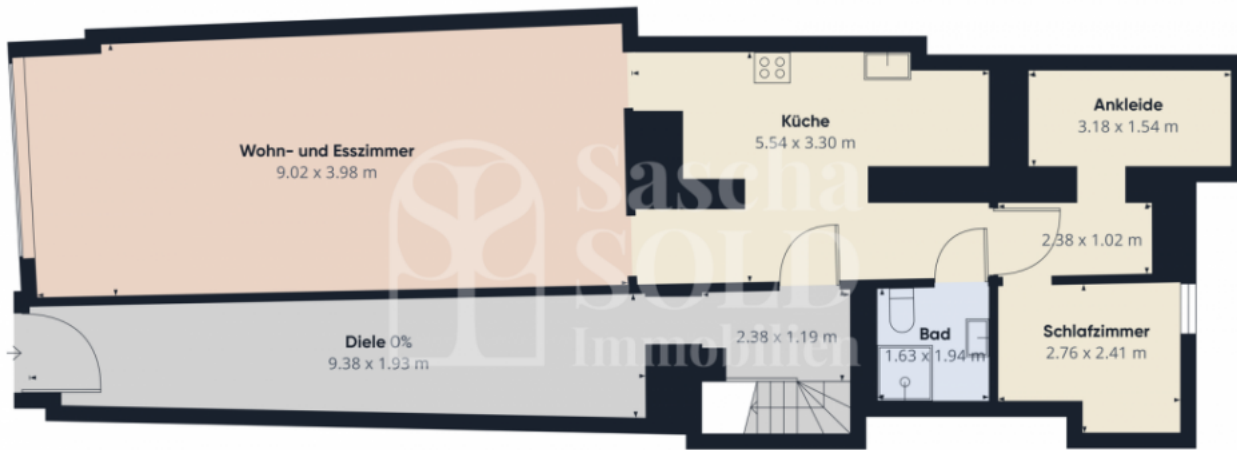


2_Wertermittlung

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 175 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



Wohnfläche[®]
68.2 m²

Nutzfläche[®]
20.52 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0 Erdgeschoss

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 175 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



Wohnfläche[®]
67,48 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit
----- Unter 1 m
- - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

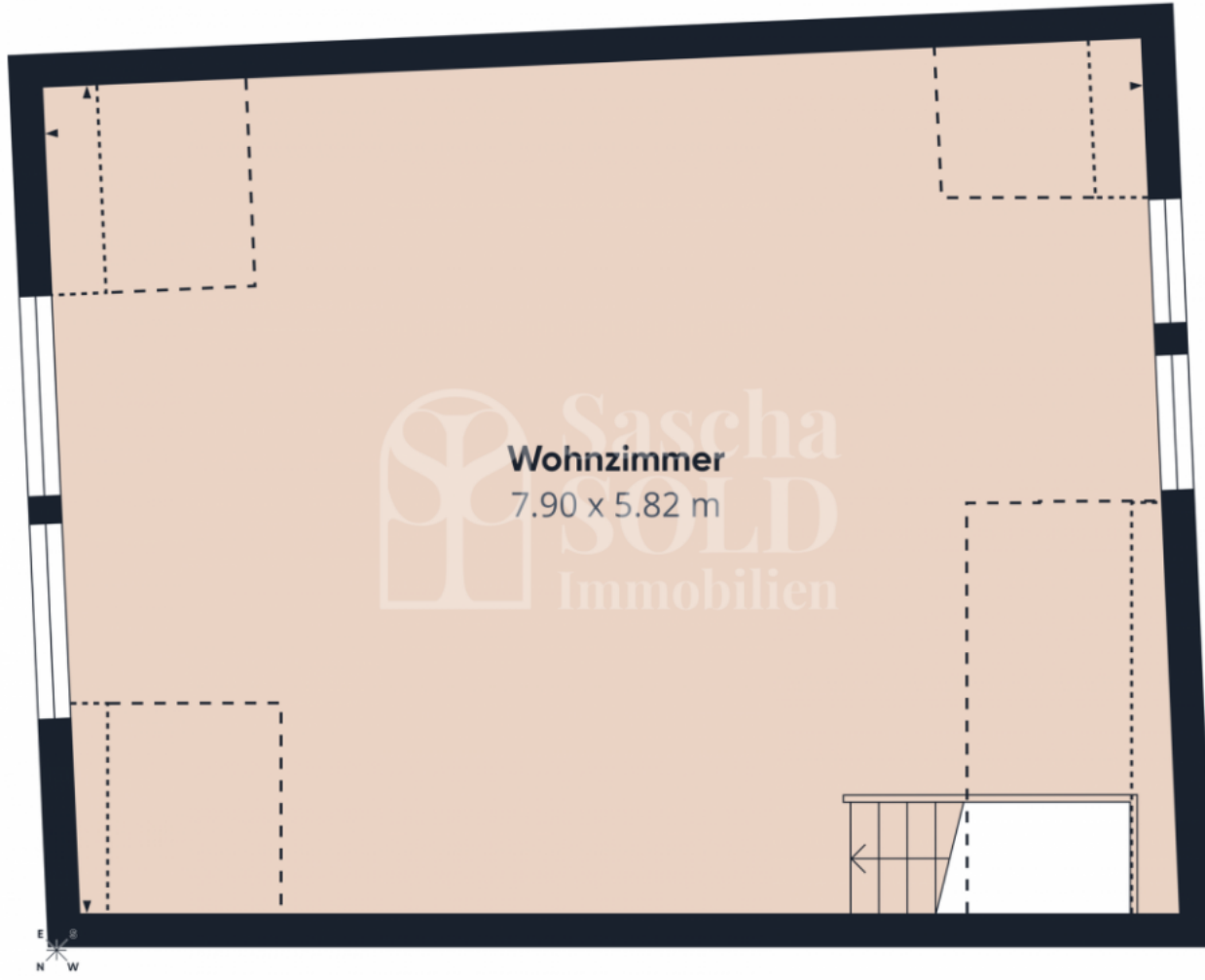
GIRAFFE 360

Etage 1 Obergeschoss

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 175 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



Wohnfläche[®]
40.16 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit
----- Unter 1 m
- - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Etage 2 Dachgeschoss

