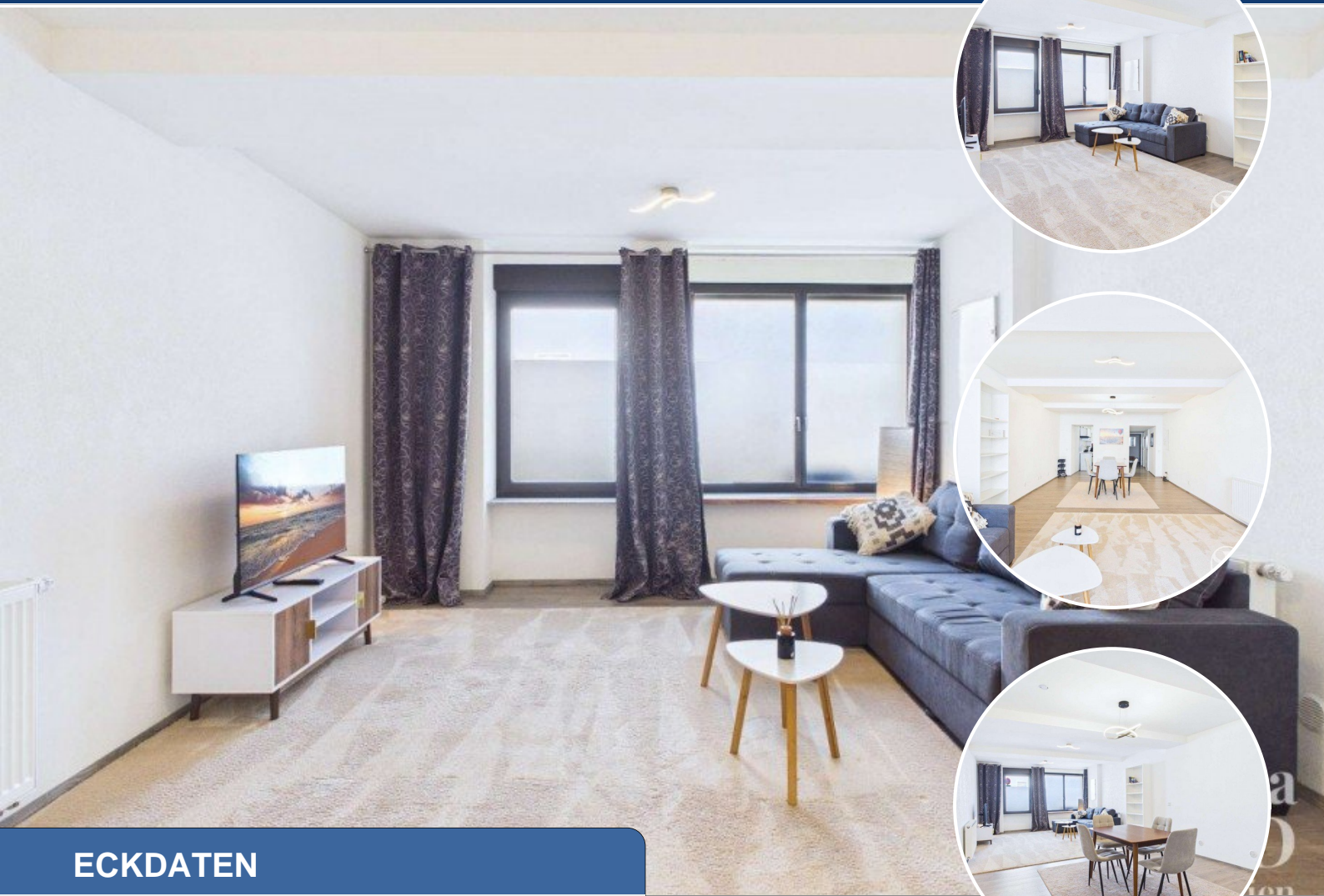


# EXPOSÉ

## Zwei Wohnungen in zentrumsnaher Lage von St. Ingbert - ideal für Eigennutzer & Kapitalanleger



### ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus  
Adresse: 66386 Sankt Ingbert  
Baujahr: 1950  
Letzte Modernisierung: 2022  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 175 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 232 m<sup>2</sup>  
Energieausweis: Verbrauchsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis**  
**€ 299.000,-**

**Sold Immobilien**

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert  
[www.sold.de](http://www.sold.de)

- > Reihenmittelhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	66386 Sankt Ingbert - Saarpfalz-Kreis
Baujahr	1950
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	175 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	232 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	299.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	126,50 kWh / (m <sup>2</sup> *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 m<sup>2</sup> 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 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 Bebauungspläne 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.

**Objektbilder:**

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



EG - Wohnzimmer



EG - Wohn- und Esszimmer



EG - Wohn- und Esszimmer



EG - Flur



EG - Wohn- und Esszimmer



EG - Küche

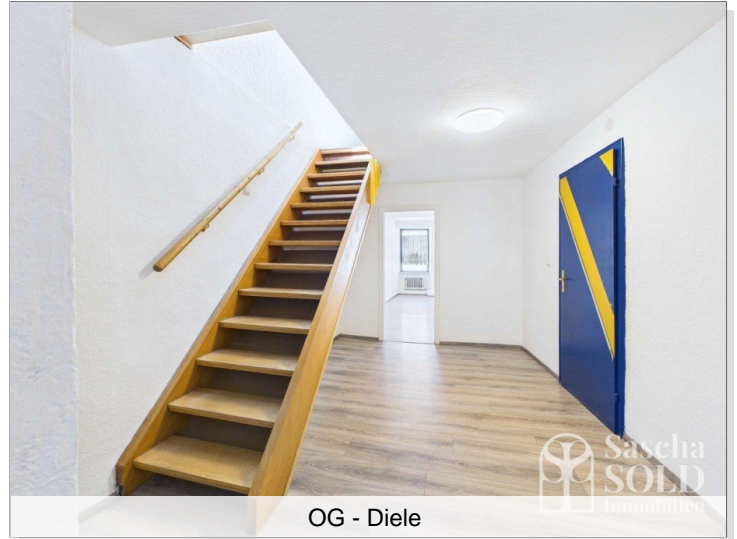
# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

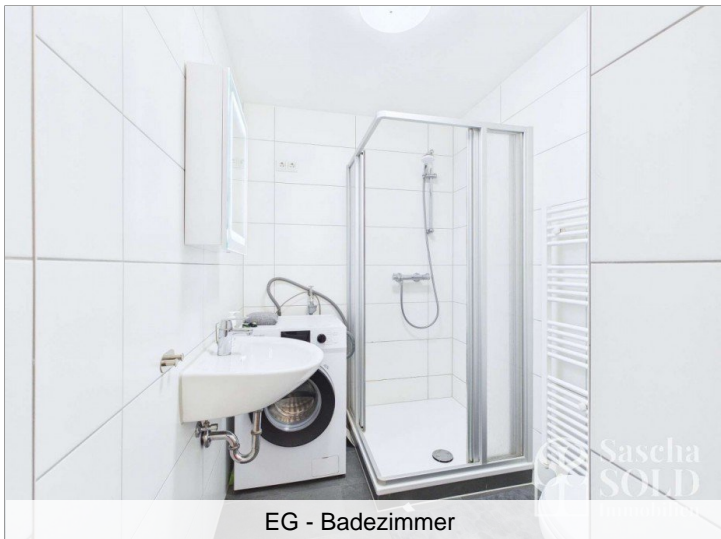
- > 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



EG - Küche



OG - Diele



EG - Badezimmer



OG - Schlafzimmer



EG - Ankleide



OG - Esszimmer

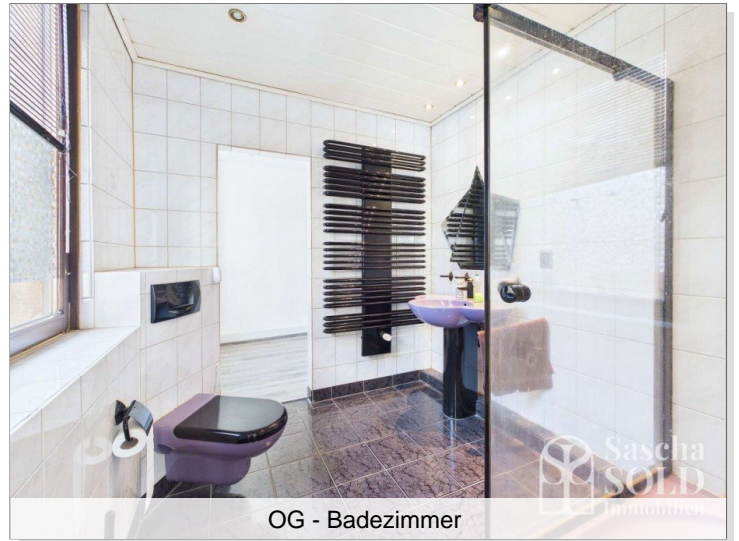
# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

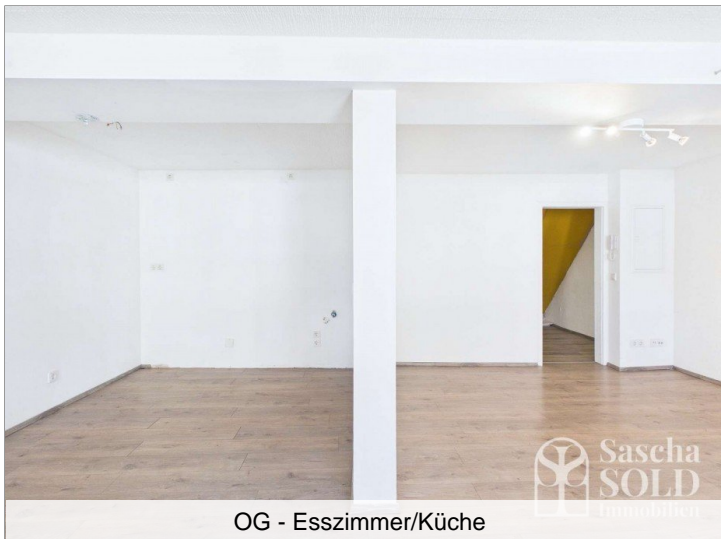
- > 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



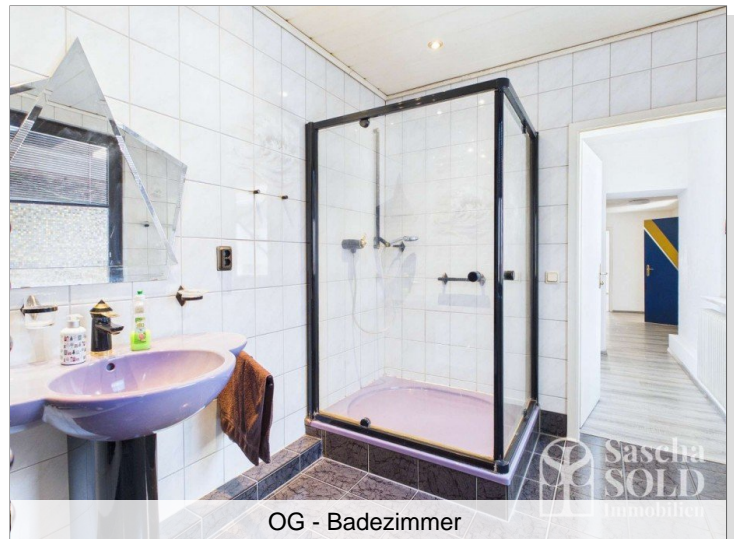
OG - Küche



OG - Badezimmer



OG - Esszimmer/Küche



OG - Badezimmer



Einrichtungsbeispiel



OG - Hauswirtschaftsraum

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



OG - Blick aus dem Fenster



DG - Wohnbereich



DG - Wohnbereich



DG - Wohnbereich



Einrichtungsbeispiel



Außenansicht

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



## Wohnimmobilie 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](http://www.sold.de/Wertermittlung.htm)  
oder QR-Code scannen:



Kostenlose  
Wertermittlung  
schnell & unverbindlich!

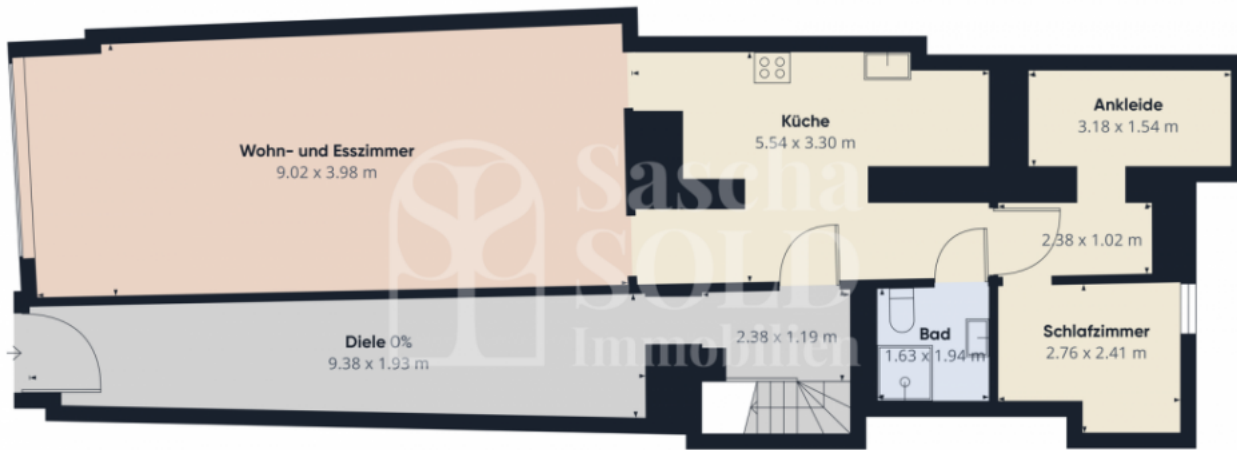


2\_Wertermittlung

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



**Wohnfläche<sup>®</sup>**  
68.2 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche<sup>®</sup>**  
20.52 m<sup>2</sup>

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

(2) Gesamfläche 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



**Wohnfläche<sup>®</sup>**  
67,48 m<sup>2</sup>

(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.

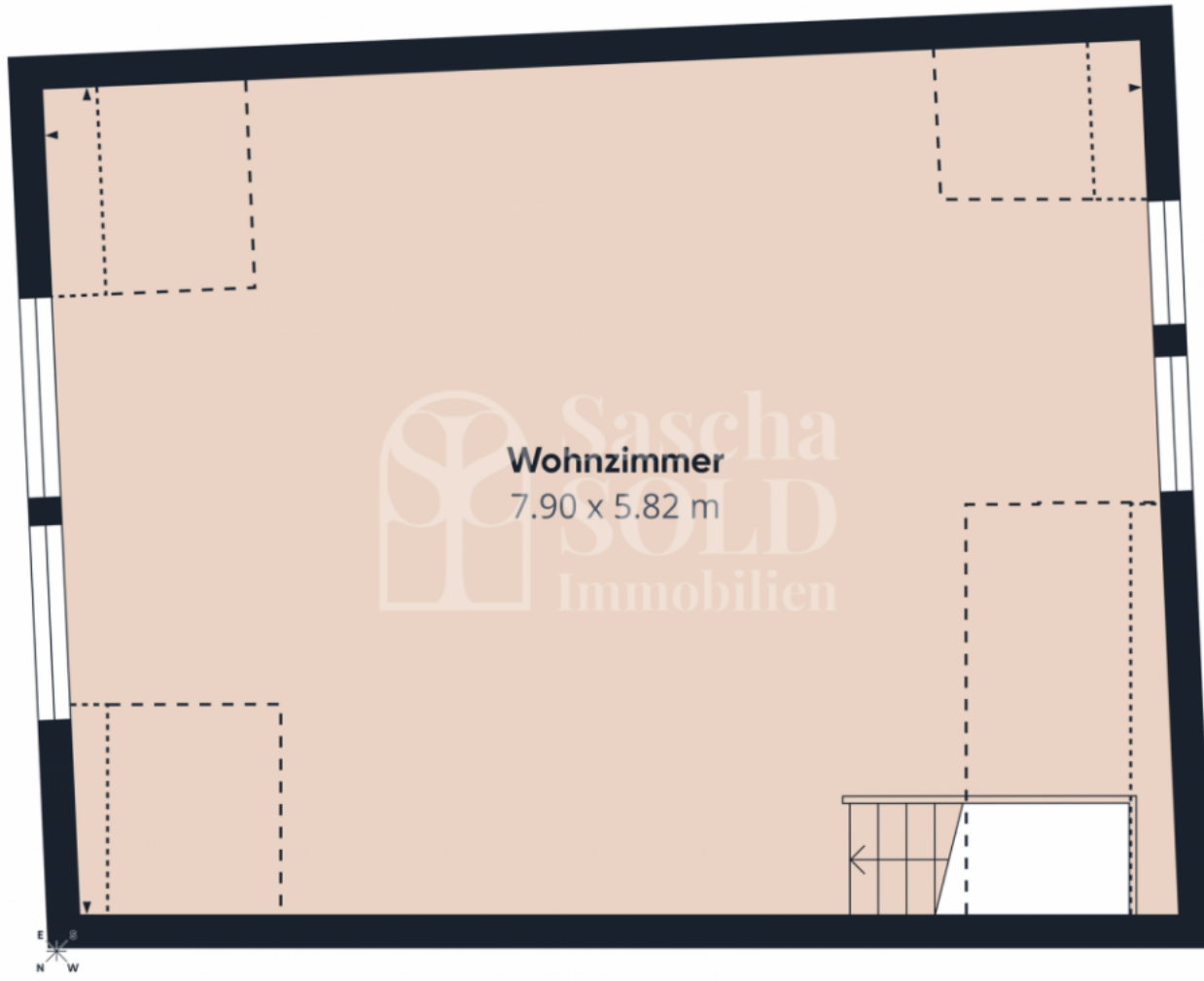
GIRAFFE 360

Etage 1 Obergeschoss

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Sankt Ingbert
- > 6 Zimmer

- > 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-194



**Wohnzimmer**  
7.90 x 5.82 m



**Wohnfläche<sup>®</sup>**  
40.16 m<sup>2</sup>

(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

