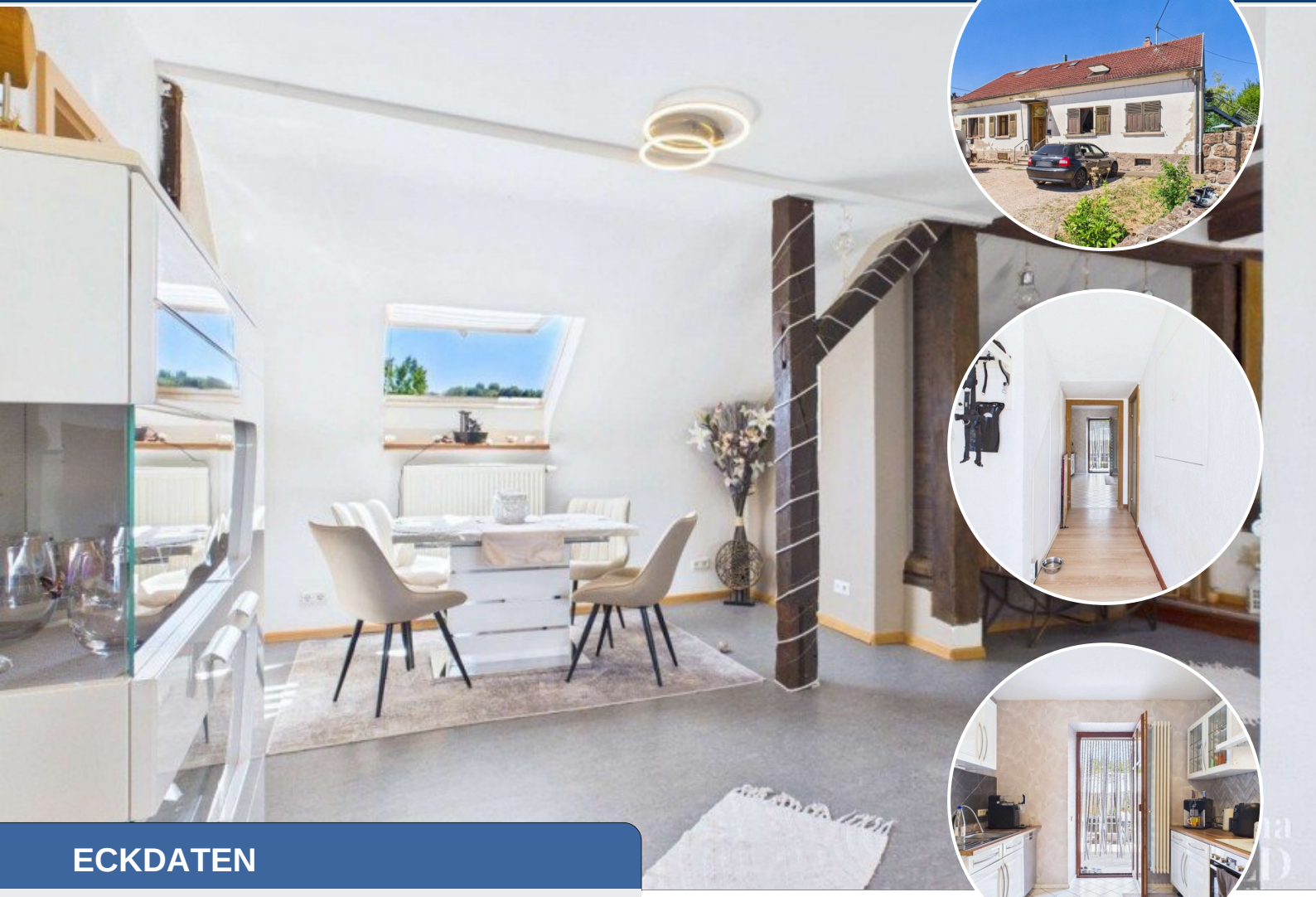
EXPOSÉ

Zwei vermietete Wohneinheiten mit ca. 228 m² Wohnfläche in Illingen



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 66557 Illingen

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 228 m²

Grundstücksfläche (ca.): 820 m²

Balkon: ja

Garage: ja

Anzahl Stellplätze: 4

Kaufpreis
€ 199.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Illingen
> 8 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-223



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	66557 Illingen
Baujahr	1900
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	228 m²
Grundstücksfläche (ca.)	820 m²
Kaufpreis	199.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	431,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-08-18
Energieausweis gültig bis	18.08.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1900
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Illingen
> 8 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-223



Objektbeschreibung:

Diese Liegenschaft in Illingen-Gennweiler bietet zwei voneinander getrennte Wohneinheiten mit jeweils eigenem Hauseingang und separaten Zählern. Insgesamt stehen rund 228 m² Wohnfläche auf einem ca. 820 m² großen Grundstück zur Verfügung. Zum Objekt gehören eine Garage, drei Außenstellplätze sowie Garten- und Freiflächen. Beide Wohneinheiten verfügen über eine eigene Gasheizung. Bei Bedarf besteht zudem die bauliche Möglichkeit, beide Einheiten über eine Treppe miteinander zu verbinden.

Die Erdgeschosswohnung wurde ca. 2001 modernisiert und verfügt über rund 134 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer. Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen mehrere Schlaf- bzw. Arbeitszimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Von der Küche gelangt man direkt auf die Terrasse und in den angrenzenden Garten. Der Gewölbekeller ist ebenfalls über das Erdgeschoss zugänglich. Die vorhandene Einbauküche ist Eigentum der Mieter. Beheizt wird die Wohnung über eine Niedertemperatur-Gasheizung aus dem Jahr 2008. Die monatliche Kaltmiete beträgt 700 EUR.

Die Dachgeschosswohnung wurde 2006 modernisiert und bietet rund 94 m² Wohnfläche. Sie umfasst eine offene Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Abstellraum. Sichtbare Holzbalken und Fachwerkelemente verleihen der Wohnung einen besonderen Charakter. Die Einbauküche gehört zum Eigentum des Vermieters und ist Bestandteil der Wohnung. Die Beheizung erfolgt über eine Niedertemperatur-Gasheizung aus dem Jahr 2012. Die monatliche Kaltmiete beträgt 500 EUR.

Zusätzlich sind eine Grundstücksfläche für monatlich 25 EUR sowie die Garage für monatlich 30 EUR an externe Mieter vermietet. Insgesamt werden derzeit Kaltmieteinnahmen von 1.255 EUR monatlich bzw. 15.060 EUR jährlich erzielt.

An der Fassade besteht Sanierungsbedarf. Der Balkon der Dachgeschosswohnung befindet sich in einem baufälligen Zustand und sollte zurückgebaut werden. Die daraus resultierenden Maßnahmen wurden bei der Kaufpreisfindung bereits entsprechend berücksichtigt.

Ausstattung:

+ Ausstattung:

o zwei separate Wohneinheiten mit eigenen Hauseingängen
o Verbindung beider Wohneinheiten über eine Treppe baulich möglich
o Terrasse mit angrenzendem Garten im Erdgeschoss
o Garage und Außenstellplätze
o Gewölbekeller

+ Gebäude:

o Wohnfläche: ca. 228 m²
o Grundstück: ca. 820 m²
o Beheizung über zwei Gasheizungen (2008 / 2012)
o aktuell vollständig vermietet

+ Grundriss:

o EG: ca. 134 m², 5 Zimmer, großzügiger Wohn-/Essbereich, Küche, Bad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum
o DG: ca. 94 m², Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, offene Küche mit Essbereich, Badezimmer, Abstellraum

+ Vermietung:

o Erdgeschosswohnung: 700 EUR Kaltmiete/Monat
o Dachgeschosswohnung: 500 EUR Kaltmiete/Monat
o Grundstücksfläche an externen Mieter: 25 EUR Kaltmiete/Monat
o Garage an externen Mieter: 30 EUR Kaltmiete/Monat
o Gesamt: 1.255 EUR Kaltmiete/Monat bzw. 15.060 EUR p. a.

Lagebeschreibung:

Illingen liegt im Herzen des Saarlandes und verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte.

Die Kreisstadt Neunkirchen ist in wenigen Minuten erreichbar, Saarbrücken als Landeshauptstadt liegt etwa 30 Fahrminuten entfernt. Durch die gute Anbindung an die A8 und die umliegenden Bundesstraßen sind auch weitere Ziele in der Region schnell erreichbar.

Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zum Bahnhof Gennweiler. Von hier bestehen direkte Bahnverbindungen in umliegende Städte, sodass auch Pendler und Bewohner ohne eigenes Fahrzeug von einer guten Anbindung profitieren.

Im Ort selbst befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Einrichtungen. Damit ist eine gute Nahversorgung gewährleistet.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Wander- und Radwege, Sportvereine, kulturelle Angebote und ein aktives Gemeindeleben machen Illingen zu einem attraktiven Wohnort für unterschiedliche Altersgruppen.

Sonstiges:

Bonitätsnachweis:

Auf Wunsch des Verkäufers erfolgen Besichtigungen ausschließlich mit Interessenten, die ihre Bonität nachgewiesen haben, beispielsweise

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



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. Die Mindestprovision beträgt 2.975,00 EUR inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. 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.

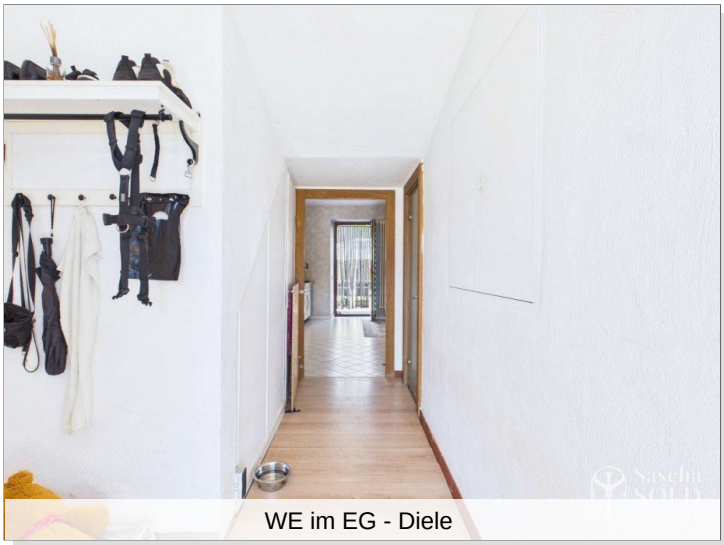
Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen.

Dieses Exposé ersetzt nicht die eigenverantwortliche Prüfung der Immobilie und der für die Kaufentscheidung maßgeblichen Unterlagen. Bekannt gewordene unrichtige Angaben werden unverzüglich berichtigt. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Objektbilder:



WE im EG - Hauseingang



WE im EG - Diele

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Illingen
> 8 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-223





WE im EG - Küche



WE im EG - Garten



WE im EG - Bad



WE im EG - Garten



WE im EG - Gäste-WC



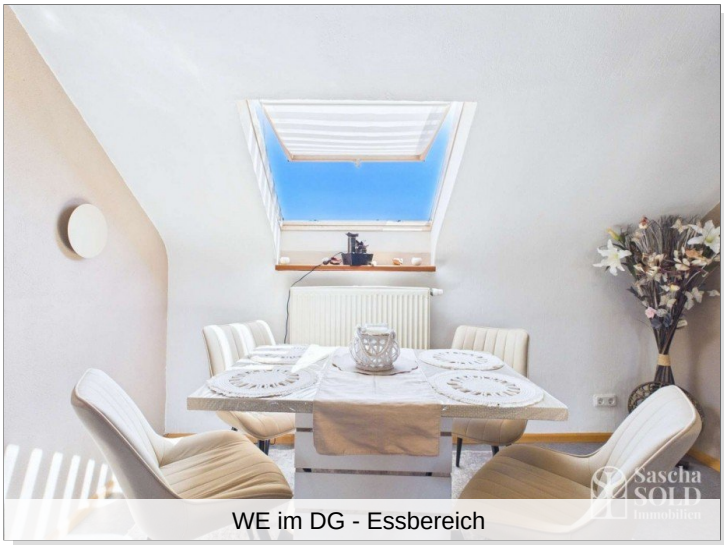
WE im DG - Hauseingang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

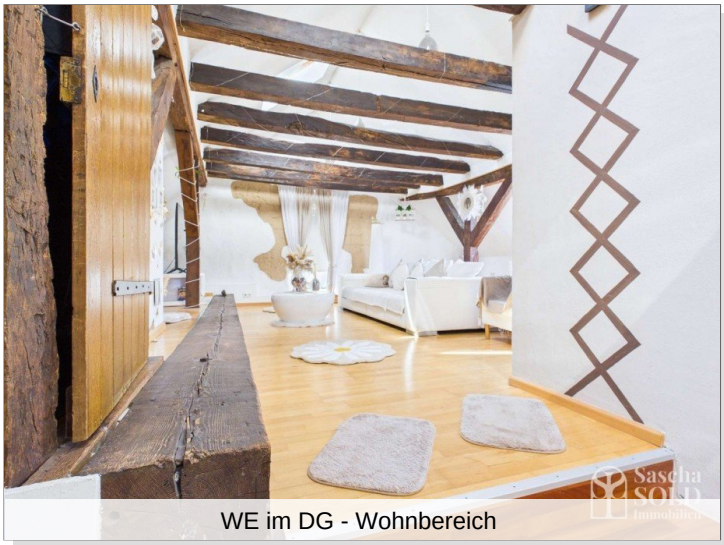
Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Illingen
> 8 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-223

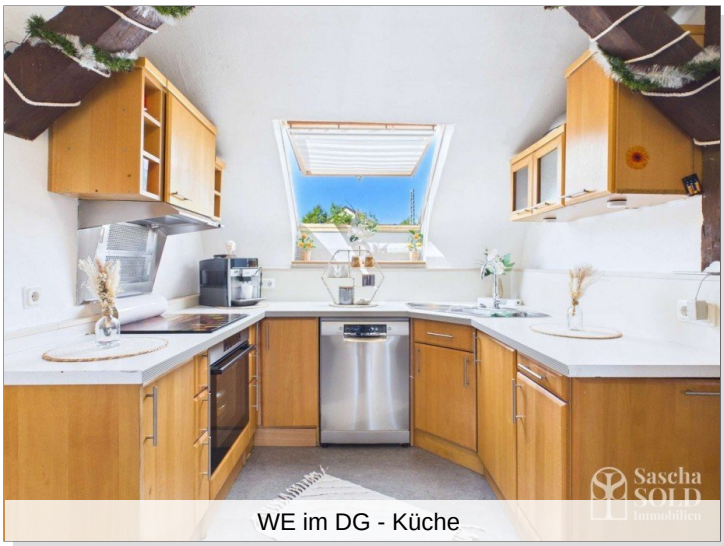




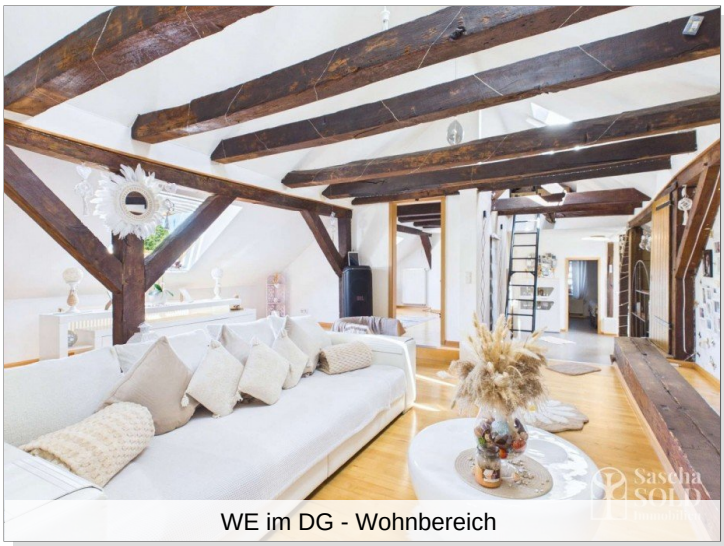
WE im DG - Essbereich



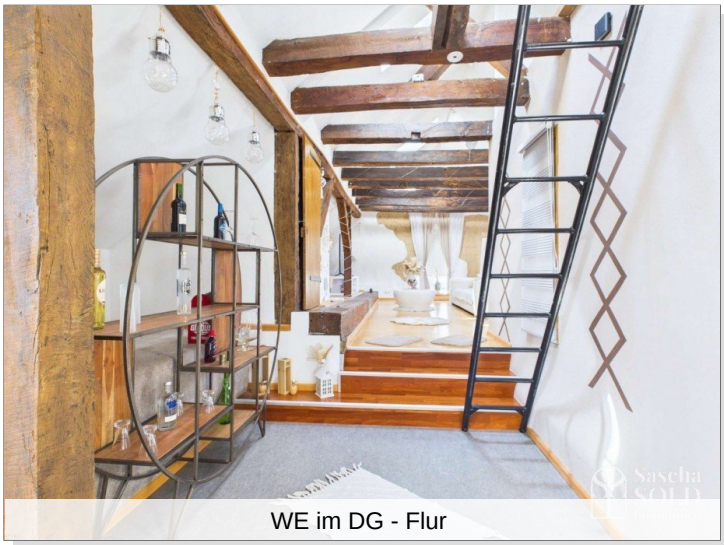
WE im DG - Wohnbereich



WE im DG - Küche



WE im DG - Wohnbereich



WE im DG - Flur



2_Wertermittlung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten



> Zweifamilienhaus
> Illingen
> 8 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-223



1_Anfrage_Info

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Illingen
> 8 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-223





Grundriss - WE im EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Illingen
> 8 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-223





Grundriss - WE im DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Illingen
> 8 Zimmer
> 228 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-223



Ansprechpartner:



Sascha Sold

Telefon: +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