

## Großzügiges und hochwertiges Familiendomizil mit Kamin, Garten und moderner Energietechnik

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	699.000 €
Garagen	1



### Objektbeschreibung

#### Die Liegenschaft:

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Sackgassenstraße in attraktiver und zugleich zentraler Wohnlage von Waldmohr. Das im Jahr 2007 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch seine moderne Architektur, großzügige Raumaufteilung sowie eine hochwertige und gepflegte Gesamtausstattung. Seit August 2023 ist die Immobilie für eine monatliche Kaltmiete von 2.900 € an eine zuverlässige Familie vermietet. Zusätzlich erzielt die vorhandene Photovoltaikanlage derzeit Einspeisevergütungen von rund 500 € monatlich. Die Immobilie stellt somit sowohl für Kapitalanleger als auch perspektivisch für Eigennutzer eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Auf ca. 285 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt sechs Zimmer über vier Ebenen und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Arbeiten von Zuhause oder großzügiges Wohnen mit individuellen Rückzugsbereichen. Bereits von außen präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	285 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	500 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	20 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	2007
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2026
Verfügbar ab	nach Absprache
Objekt ist vermietet	Ja



### Das Untergeschoss:

Das Untergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche Nutzfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> und bietet damit weit mehr als klassische Kellerräume. Über den Flur erschließen sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum, eine praktische Waschküche sowie ein separater Lagerraum. Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich diese Ebene ideal als Gäste-, Arbeits- oder Jugendbereich. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer bodentiefen Dusche, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet und fügt sich harmonisch in das gepflegte Gesamtbild der Immobilie ein.

### Das Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss bildet mit ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche das Herzstück des Hauses. Bereits die großzügige Diele vermittelt ein offenes und einladendes Wohngefühl. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC mit Waschbecken und WC. Ein besonderer Blickfang im Wohnbereich ist die moderne, offen gestaltete Designtreppe mit massiven Holzstufen und filigranem Metallgeländer.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Kamin	Ja
befeuern	Elektro
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit, viel Tageslicht sowie den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Der stilvolle Kaminofen sorgt insbesondere in den Wintermonaten für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Immobilie. Die Einbauküche der Firma Stutzinger fügt sich harmonisch in den Grundriss ein und bietet ideale Voraussetzungen für modernes Familienleben. Große Fensterflächen schaffen helle Räume und einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Die weitläufige Terrasse mit Markise erweitert den Wohnraum ideal nach außen und lädt zum Verweilen sowie zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Das Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss stehen ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Von dem zentralen Flur aus gelangen Sie in drei Schlafzimmer sowie in das großzügige Familienbad. Das helle Tageslichtbad verfügt über eine moderne Dusche mit flacher Duschtasse und hochwertiger Glasabtrennung, eine Eckbadewanne, ein Doppelwaschbecken sowie ein WC und bietet damit hohen Komfort für die gesamte Familie.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	21.05.2036
Endenergiebedarf	23.1
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	22.05.2026
Energieeffizienzklasse	A_PLUS
Primärenergieträger	Strom



Die Laminatböden im Dachgeschoss wurden im Jahr 2025 erneuert und fügen sich harmonisch in das gepflegte Gesamtbild der Wohnräume ein.

Das Studio im Dachspitz:

Ein besonderes Highlight der Immobilie stellt das ausgebaute Studio im Dachspitz dar. Mit ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet dieser Bereich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Homeoffice, Atelier, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsort. Durch die erhöhte Lage und die angenehme Belichtung entsteht eine ruhige und inspirierende Wohnatmosphäre.

Die Außenanlagen:

Das Grundstück präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Großformatige Natursteinelemente schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Terrasse und Garten und unterstreichen die hochwertige Gestaltung der Außenanlagen. Die harmonisch angelegte Gartenfläche schafft ideale Bedingungen für Familien, Freizeit und Erholung. Die große Terrasse mit Markise lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Sitz- und Essbereiche.



**Die Haustechnik:**

Die 2025 installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe schafft ideale Voraussetzungen für zukunftsorientiertes und energieeffizientes Wohnen. Dank moderner Inverter-Technologie passt die Anlage ihre Leistung automatisch dem tatsächlichen Energiebedarf an und ermöglicht dadurch einen effizienten, leisen und stromsparenden Betrieb. Die integrierte Kühlfunktion sorgt in Kombination mit der auf allen Ebenen vorhandenen Fußbodenheizung auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima. Ergänzend unterstützen dezent integrierte Lüftungsauslässe eine kontinuierliche Belüftung des Hauses und tragen ganzjährig zu einem hohen Wohnkomfort bei. Die Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2007 verfügt über eine Gesamtleistung von ca. 12,47 kWp und erzielt derzeit Einspeisevergütungen von rund 500 € monatlich. Insgesamt bietet die Liegenschaft damit bereits heute eine energetisch attraktive und zukunftssichere Ausstattung mit hoher Investitionssicherheit.

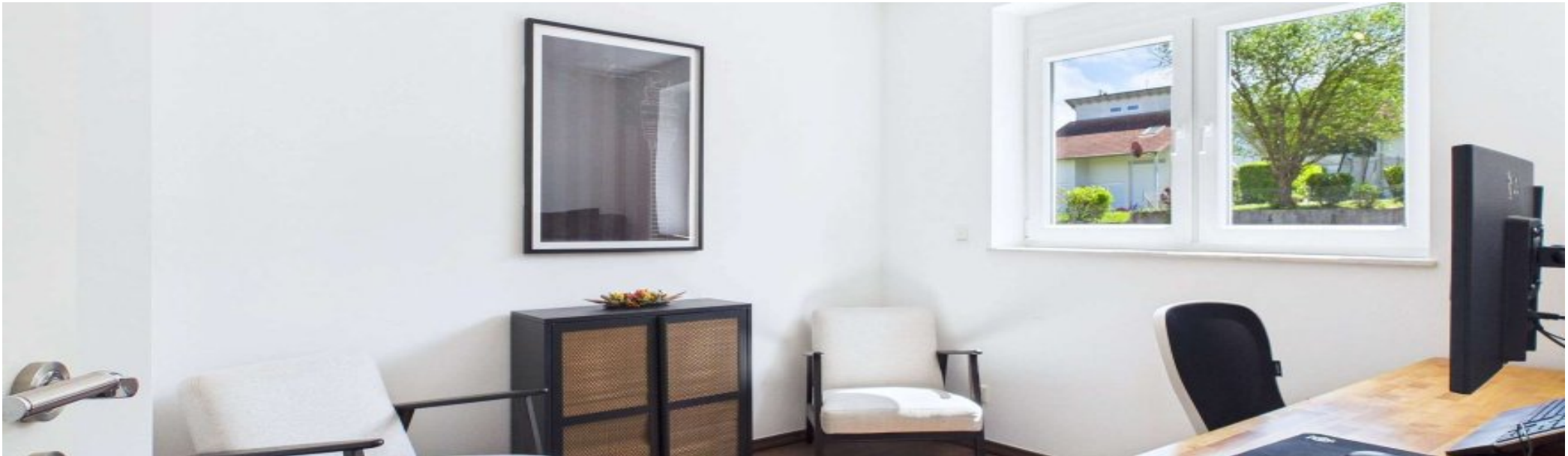


## Lage

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Sackgassenstraße in attraktiver und zugleich zentraler Wohnlage von Waldmohr. Die Ortsgemeinde gehört zur Verbandsgemeinde Oberes Glantal im Landkreis Kusel in Rheinland-Pfalz und liegt unmittelbar an der Grenze zum Saarland.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, eine Bäckerei, Fachgeschäfte sowie der Wochenmarkt am Marktplatz. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants, Cafés und verschiedene Dienstleister des täglichen Bedarfs. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet. Das Universitätsklinikum des Saarlandes in Homburg ist mit dem Auto in unter 20 Minuten erreichbar und unterstreicht zusätzlich die attraktive Lage des Standorts.

Familien profitieren von mehreren Spielplätzen, Sportvereinen und den umliegenden Waldgebieten mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.



Entfernungen zu Fuß:

- Bushaltestelle – ca. 0,2 km
- Supermarkt, Bäckerei, Sparkasse, Gaststätte u.v.m. – ca. 0,2 km
- Grundschule Waldmohr – ca. 0,7 km
- KITA – ca. 0,7 km
- Marktplatz Waldmohr – ca. 1,2 km

Entfernungen mit dem PKW:

- Gesamtschule – ca. 6 km
- Bahnhof Homburg (Saar) – ca. 7 km
- Universitätsklinikum Homburg – ca. 10 km
- Ramstein-Miesenbach – ca. 25 km
- Zweibrücken – ca. 25 km
- Kaiserslautern – ca. 35 km
- Saarbrücken – ca. 37 km

Die verkehrsgünstige Lage ist ein großer Vorteil dieses Gebiets. Die Autobahn A6 verläuft in unmittelbarer Nähe und bietet eine exzellente Anbindung an das regionale Straßennetz. Die medizinische Versorgung ist gewährleistet durch Arztpraxen vor Ort sowie das Universitätsklinikum in Homburg..



## Ausstattung

### + Gebäude:

- Baujahr: 2007
- Bauweise: Massivhaus
- Zimmer: 6
- Wohnfläche: ca. 280 m<sup>2</sup>
- Dach: Pultdächer
- Außenfassade: verputzt und gestrichen
- Fenster: Kunststoff, isolierverglast (2007)
- Heizung: Wärmepumpe, Stiebel Eltron, WPL-A 10 HK Premium (2025)
- PV-Anlage: ca. 12,47 kWp (2007)
- Böden: Fliesen, Laminat
- hochwertige Einbauküche Firma Stutzinger (Eigentum Vermieter)

### + Grundriss:

- UG: Flur, Schlafzimmer, Hobbyraum, Badezimmer, Waschküche, Lagerraum
- EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, Terrasse, Garten
- DG: Flur, Ankleide, 3 Schlafzimmer, Badezimmer
- Dachspitz: Studio

### + Sanitär:

- UG: Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche, Waschbecken, WC
- EG: Gäste-WC mit WC und Waschbecken
- DG: Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschbecken, WC

+ Außenanlagen:

- Einzelgarage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Grundstück
- große Terrasse mit Markise und gepflegter Gartenanlage.



## 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.



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.



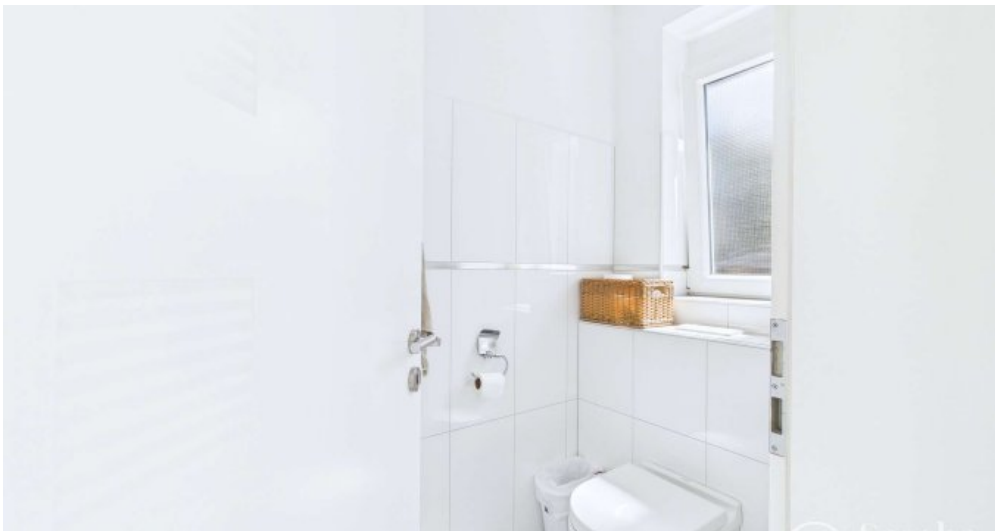
Es hat keine Einsicht in die Bauakte stattgefunden. Kaufinteressenten sind verpflichtet, das Objekt selbst zu besichtigen und alle relevanten Unterlagen eigenständig zu prüfen. Es wird keine Gewähr für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung oder für vorhandene Genehmigungen übernommen. Kaufinteressenten 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..



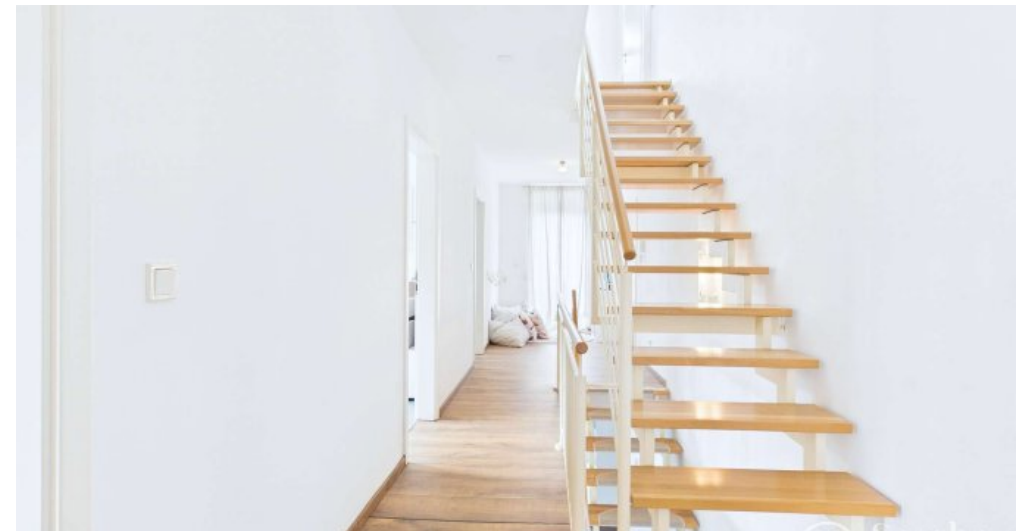
EG - Küche



EG - Küche



EG - Gäste-WC



DG - Flur



DG - Kinderzimmer 1



DG - Kinderzimmer 2



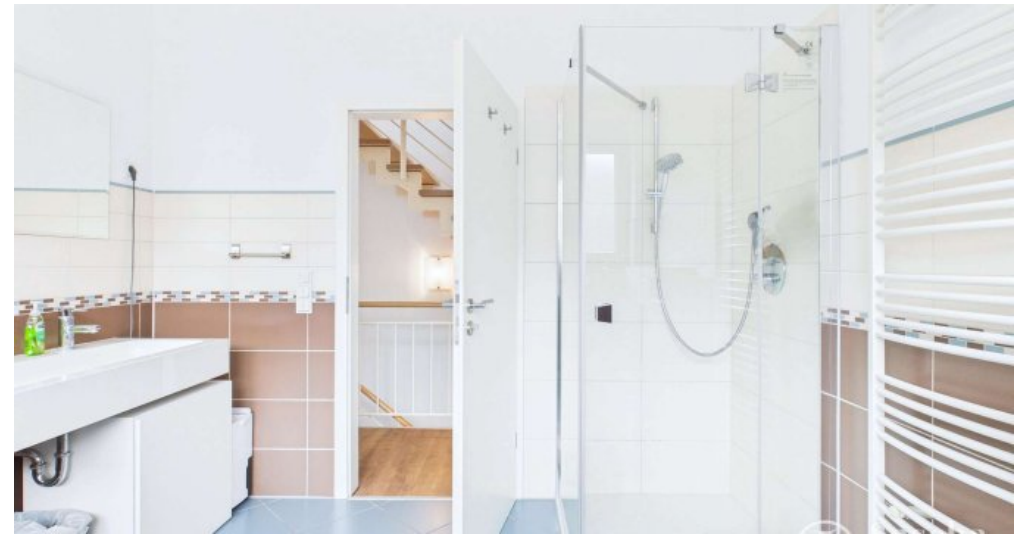
DG - Elternschlafzimmer



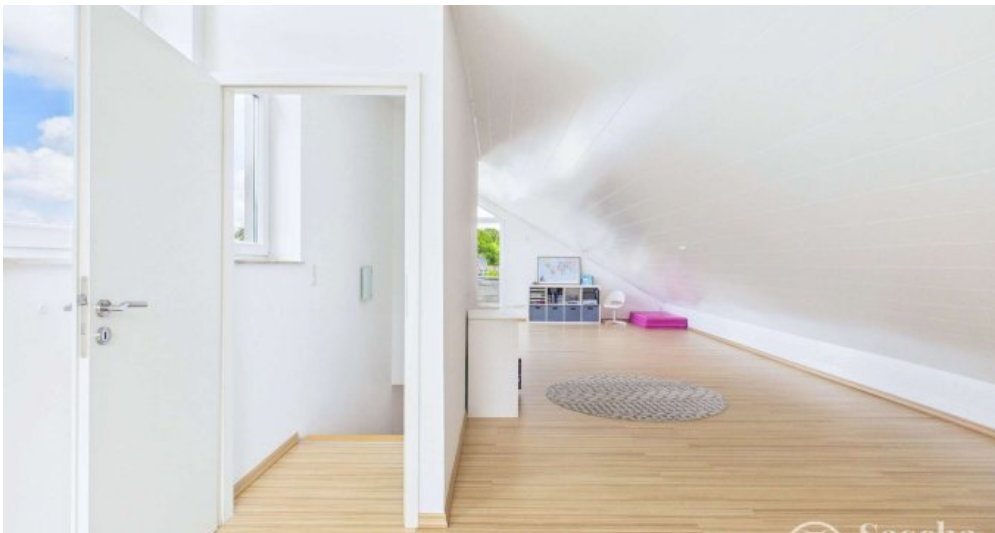
DG - Ankleide



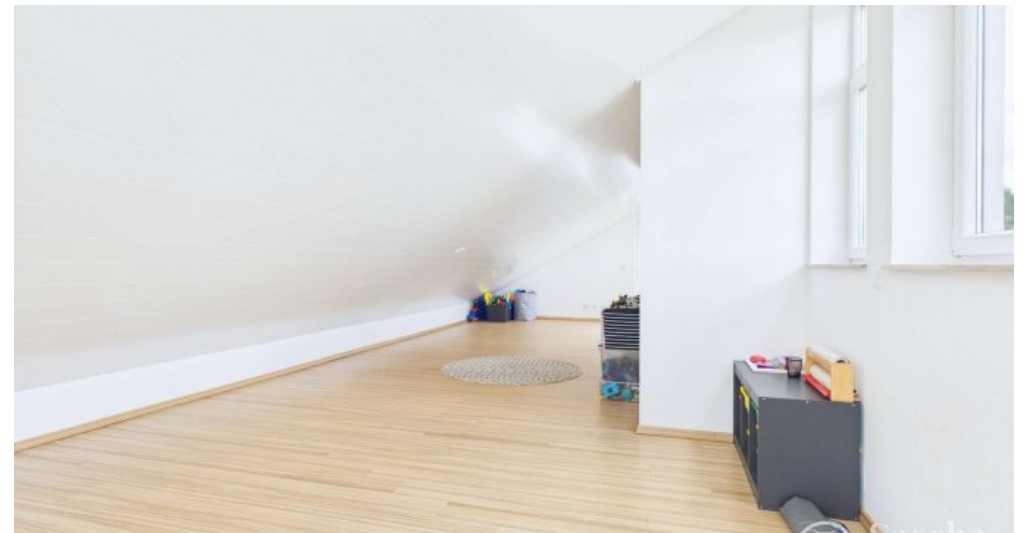
DG - Badezimmer



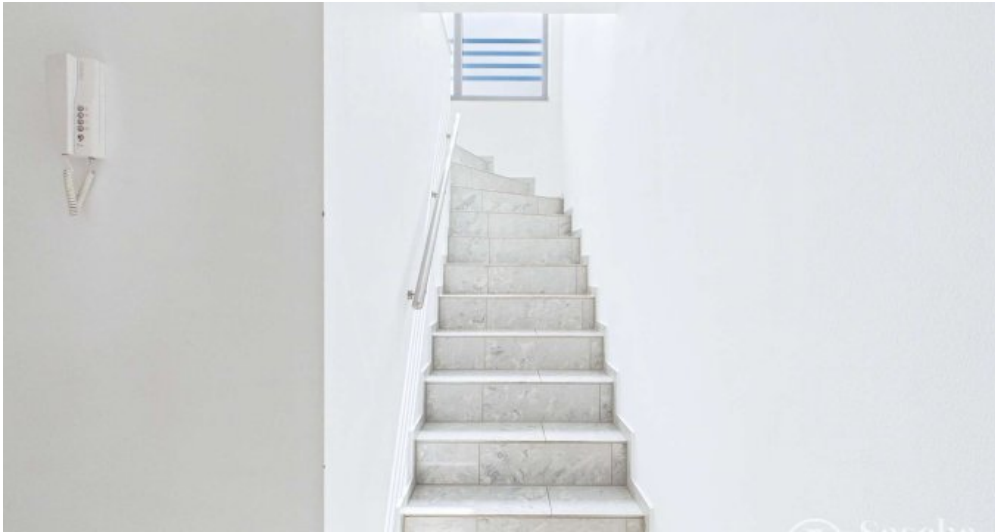
DG - Badezimmer



Dachspitz - Studio



Dachspitz - Studio



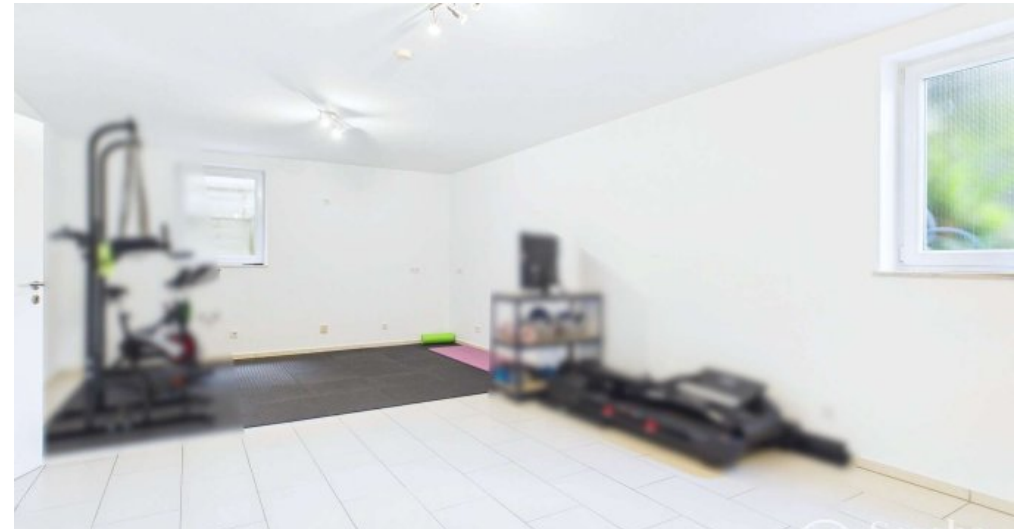
Treppe zum UG



UG - Flur



UG - Gästezimmer



UG - Hobbyraum



UG - Gäste-Bad



UG - Waschküche



Terrasse



Terrasse

## Anbieter

Sold Immobilien  
Poststraße 43  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Webseite

068949122060  
[www.sold.de](http://www.sold.de)