

# FAMILIENFREUNDLICHES UND GEPFLEGTES 1 FAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN IN RENTRISCH

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	197.000 €
Freiplätze	2



## Objektbeschreibung

### KELLERGECHOSS:

Im Keller befinden sich mehrere praktische Kellerräume mit zusätzlichem Stauraum.

### ERDGESCHOSS:

Der Hauseingang befindet sich auf der ruhigen Rückseite des Hauses und sorgt gemeinsam mit dem geschützten Innenhofbereich für eine angenehme Privatsphäre. Direkt im Eingangsbereich steht ein Raum zur Verfügung, der derzeit als Hauswirtschaftsraum genutzt wird und sich ideal als Garderobe für Jacken, Schuhe und Alltagsutensilien eignet. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine großzügige Wohnküche mit Essbereich, ein gemütliches Wohn- und Esszimmer sowie ein Gäste-WC.

### DACHGESCHOSS:

Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt vier Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit einer (fast) ebenerdigen Dusche und einer zeitgemäßen Ausstattung.

Besonders schön präsentiert sich der Außenbereich: Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder für gemütliche Stunden im Freien.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	108 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.359 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1898
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Verfügbar ab	August 2026



Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie eine gepflasterte Zufahrt. Die Durchfahrt zur Garage beträgt nur 2,07 Meter in der Breite und eignet sich daher nur für kleine PKW's. Vor der Garage können aber gut ein bis 2 PKS's parken.

## Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im beliebten St. Ingberter Stadtteil Rentrish. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, viel Grün sowie eine gute Kombination aus naturnahem Wohnen und einer sehr guten Verkehrsanbindung aus. Das Zentrum von St. Ingbert mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie in nur ca. 5 Fahrminuten. Die Landeshauptstadt Saarbrücken liegt ebenfalls nur etwa 15 bis 20 Minuten entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Besonders für Familien bietet die Lage viele Vorteile. Kindergarten und Kindertagesstätte befinden sich direkt im Ortsteil Rentrish. So ist beispielsweise die Städtische KiTa Rentrish schnell erreichbar. Auch Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Rischbachschule, die sowie weiterführende Schulen im Stadtgebiet von St.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	03.06.2036
Endenergiebedarf	254
Ausstelldatum	03.06.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Die Nähe zu Wald- und Spazierwegen sorgt zusätzlich für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von der guten Anbindung an die Autobahnen A6 und A8 in Richtung Saarbrücken, Neunkirchen, Homburg und Kaiserslautern..



## Ausstattung

Im Laufe der Jahre wurden bereits verschiedene Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten an der Immobilie durchgeführt.

Das Dach inklusive Isolierung wurde 2002 erneuert. Im Jahr 2018 wurde eine moderne Buderus-Gasbrennwertheizung inklusive Warmwasseraufbereitung installiert. Zusätzlich erfolgte der Austausch der Thermostatventile sowie ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage.

Auch das Badezimmer im Dachgeschoss wurde 2020 hochwertig saniert und modernisiert. Dabei entstanden eine barrierearme Duschanlage, neue Sanitäranlagen sowie ein zeitlos gestalteter Waschbereich mit modernen Fliesen.

Ergänzt wird dies durch die Erneuerung von zwei Dachfenstern im Jahr 2025, wodurch zusätzlicher Wohnkomfort sowie eine verbesserte Belichtung geschaffen wurden. Die restlichen isolierverglasten Kunststofffenster stammen überwiegend aus dem Jahr 1989.

### WICHTIG:

Im Kellerbereich sollten die vorhandenen Träger künftig erneuert werden. Dies wurde bei der Kaufpreisfindung bereits entsprechend berücksichtigt.



## Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN ca. 4.782 Euro/Jahr sprich ca. 398,50 Euro/Monat.

Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gebäudeversicherung ca. 665 Euro/Jahr

Grundsteuer B (2021 und Folgejahre) ca. 138 Euro/Jahr

Straßenreinigung ca. 35 Euro/Jahr

Niederschlagswassergebühr ca. 102 Euro/Jahr

INDIVIDUELLER VERBRAUCH (2025):

Gas ca. 20.227 kWh/Jahr - ca. 2.312 Euro/Jahr

Strom ca. 2.279 kWh/Jahr - ca. 1.058 Euro/Jahr

Wasser ca. 63 m<sup>3</sup>/Jahr - ca. 268 Euro/Jahr

Abwasser ca. 63 m<sup>3</sup>/Jahr - ca. 204 Euro/Jahr.



Esszimmer



Wohnküche



Wohnküche



Gäste-WC



Waschküche/Garderobe



Treppe zum DG



Flur



Flur



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Badezimmer



Flur



Kinderzimmer



Arbeitszimmer



Speicher



Speicher



Kellertreppe



Heizungsraum



Stromzählerschrank



Kellerraum



Hof



Terrasse



Zugang zum Garten



Garten



Garten



Drohnenaufnahme



Ansprechpartner Ralph Raue



Mitglied im IVD

## Anbieter

Immobilien Wolfgang Raue (Ehrenmitglied im IVD)  
Bahnhofstr. 24  
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale

06897-2010

Fax

06897-3285

E-Mail

[ralphraue@immobilien-raue.de](mailto:ralphraue@immobilien-raue.de)

Webseite

[www.immobilien-raue.de](http://www.immobilien-raue.de)