Wohnen mit Weitblick – Großes, sanierungsbedürftiges Anwesen auf weitläufigem Grundstück, Elversberg

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	299.000 €
Garagen	1

Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Anwesen befindet sich in idyllischer Höhenlage von Elversberg und vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und naturnahes Wohnen auf besondere Weise. Auf einem 3.348 m² großen Grundstück gelegen, bietet die Liegenschaft ein außergewöhnliches Wohnambiente in ruhiger Einzellage, umgeben von Baumbestand und weitläufigen Grünflächen.
Das imposante Satteldach prägt maßgeblich den Charakter des Anwesens. Durch die großzügige Dachgestaltung und die hohe Bauweise entstehen im Dachgeschoss gut nutzbare Wohnflächen mit angenehmen Raumhöhen und nur wenigen Dachschrägen.
Bereits die Zufahrt unterstreicht den repräsentativen Charakter des Anwesens. Diese führt direkt in die großzügige Garage im Untergeschoss, sodass ein komfortabler und wettergeschützter Zugang zum Haus jederzeit gewährleistet ist. Von hier aus gelangt man unmittelbar in den Kellerbereich sowie über einen direkten Treppenaufgang in die Wohnetagen.
Ein weiterer Zugang führt über eine Natursteintreppe, die sich durch die eingewachsene Gartenlandschaft schlängelt und Besucher auf besonders charmante Weise zum Haupteingang geleitet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	299 m²
Grundstücksfläche	3.348 m²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1954
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2012
Verfügbar ab	sofort

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und bietet ein großes Platzangebot. Neben mehreren Abstell- und Hobbyräumen stehen ein Weinkeller, eine Sauna und Dusche sowie ein großzügiger Heizungsraum zur Verfügung. Die vielseitig nutzbaren Flächen schaffen ideale Voraussetzungen für Hobbys, Lagerzwecke oder zusätzliche Freizeitbereiche.
Im Erdgeschoss erstreckt sich die Wohnfläche auf über rund 170 m². Herzstück dieser Ebene ist die großzügige Diele, die als zentrale Verbindung zwischen den einzelnen Räumen dient und ein offenes Wohngefühl vermittelt. Das geräumige Wohn- und Esszimmer bietet viel Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ergänzt wird die Etage durch eine Küche, ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als zusätzliches Wohnzimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden. Darüber hinaus stehen eine gemütliche Bauernstube, ein separates Gäste-WC sowie ein Büro zur Verfügung.
Über eine Massivholztreppe gelangt man in das Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von rund 130 m².

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat, Kunststoff
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja

Auch hier bildet eine weitläufige Diele den Mittelpunkt der Etage. Insgesamt stehen vier Schlafzimmer zur Verfügung, von denen eines über ein eigenes Badezimmer en suite verfügt. Eine zusätzliche Toilette innerhalb der Diele ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.
Die Außenanlagen fügen sich harmonisch in die umliegende Natur ein. Die großzügige Terrasse lädt dazu ein, die Ruhe und den Blick ins Grüne zu genießen. Das weitläufige Grundstück ist mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern bewachsen und vermittelt ein Gefühl von Freiheit und Abgeschiedenheit. Ein besonderes Highlight ist das eigene Tor am hinteren Grundstücksbereich, das einen direkten Zugang zum angrenzenden Wald ermöglicht. Dadurch eröffnet sich eine einzigartige Verbindung zwischen Wohnen und Natur, die in dieser Form nur selten zu finden ist.
Das Anwesen wurde ca. 1977 umfassend kernsaniert, ist jedoch im Laufe der Jahrzehnte in die Jahre gekommen. Die damals durchgeführten Modernisierungen sind heute größtenteils überholt, sodass das Objekt insgesamt wieder einen umfassenden Sanierungs- bzw.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	17.03.2036
Endenergiebedarf	225.9
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	18.03.2026
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	Öl

Lage

Diese Liegenschaft befindet sich in Elversberg, einem Ortsteil der Gemeinde Spiesen-Elversberg im Landkreis Neunkirchen. Die Zufahrt erfolgt über eine Anliegerstraße und sorgt für ein besonders ruhiges, verkehrsarmes und geschütztes Wohnumfeld. Die erhöhte Lage des Anwesens bietet darüber hinaus ein hohes Maß an Privatsphäre und eine enge Verbindung zur umgebenden Natur.
Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur sehr gut: Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten – sind in gut erreichbarer Nähe vorhanden. Für Freizeit und Erholung stehen die umliegenden Waldgebiete sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege zur Verfügung.
Die Verkehrsanbindung ist günstig: Über die Bundesstraßen und das Autobahnnetz (u. a. Anschluss an A623/A8 in der Region) sowie den regionalen ÖPNV sind die umliegenden Städte schnell erreichbar.
Entfernungen zu wichtigen Punkten:
• Restaurant – ca.

0,7 km
• Großer Supermarkt – ca. 1,0 km
• Grundschule – ca. 1,0 km
• Apotheke – ca. 1,2 km
• URSAPHARM-Arena (SV Elversberg) – ca. 2,0 km
• Hausarzt – ca. 1,8 km
• Saarpark-Center – ca. 4,6 km
Verkehrsanbindung:
• Bushaltestelle – ca. 0,2 km
• Autobahnanschluss – ca. 2,0 km
• Bahnhof Neunkirchen – ca. 5,2 km
• Flughafen Saarbrücken – ca. 14,6 km
Entfernungen zu umliegenden Städten und Einrichtungen
• Neunkirchen (Stadtzentrum) – ca. 5 km
• St. Ingbert (Stadtzentrum) – ca. 8 km
• Universität des Saarlandes – ca. 13 km
• Saarbrücken (Stadtzentrum) – ca. 18 km
• Homburg (Stadtzentrum) – ca. 18 km.

Ausstattung

Gebäude:
• Baujahr: ca. 1954
• Bauweise: Massivbauweise
• Dach: Satteldach (ca. 1977)
• Außenfassade: verputzt und gestrichen
• Fenster: Alufenster, Isolierverglasung (1977); im KG Stahlfenster;
• Rollläden: Holz, elektrische und manuelle Bedienung
• Heizung: Öl (ca. 2012)
• Böden: Parkett, Fliesen, Teppich, u.a.
• Zimmer: 10
• Wohnfläche: ca. 266 m²
• Parken: Stellplatz im Haus
Grundriss:
• KG: Keller mit Sauna, Dusche, Hobbyraum, Waschküche, Lagerräume, Heizungsraum
• EG: Diele, Küche, Wohn- und Esszimmer, 2 Zimmer, Büro, Bad, WC, Terrasse
• DG: Diele, 4 Schlafzimmer, Bad, WC
Sanitär:
• EG: Gäste-WC mit Waschbecken, WC; Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC
• DG: Bad mit Waschbecken, WC und Dusche; WC mit Waschbecken
Modernisierungen:
• Einbau einer neuen Heizungslage (ca. 2012)

• Kernsanierung (ca. 1977).

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 (WoFlV) dar.

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.

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..

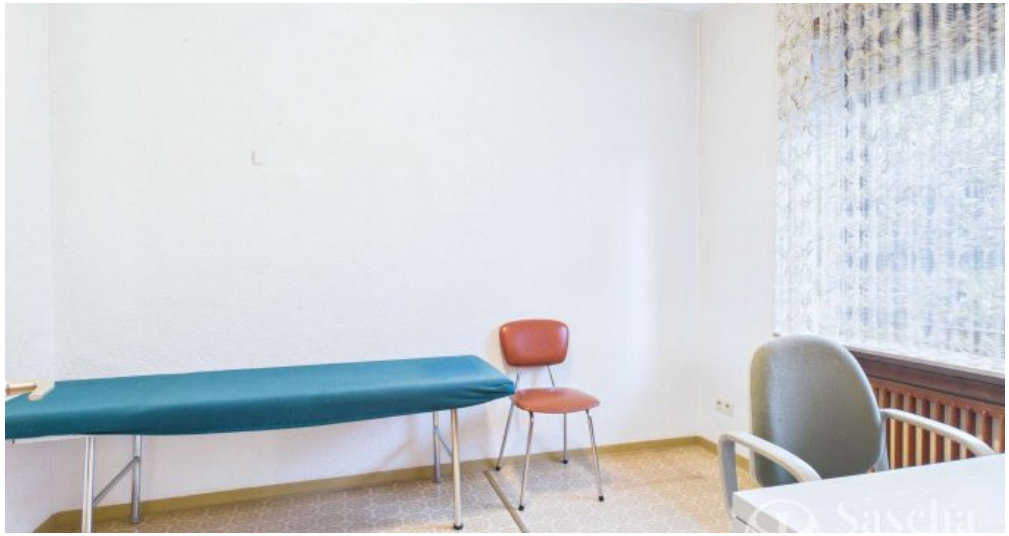
EG - Wohnzimmer 2

EG - Bauernstube

EG - Badezimmer

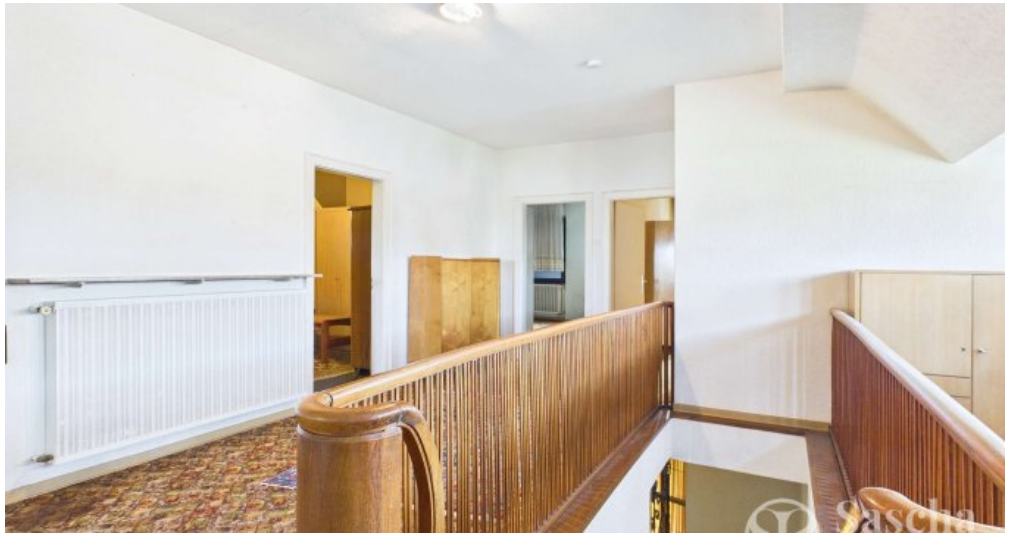
EG - Badezimmer

EG - Schlafzimmer



EG - Büro

EG - Gäste-WC



DG - Flur

DG - Schlafzimmer 1

DG - Bad en suite

DG - Schlafzimmer 2

DG - Schlafzimmer 2

DG - WC

DG - Schlafzimmer 3

DG - Schlafzimmer 4

KG - Garage

KG - Heizungsraum

KG - Heizungsraum

KG - Weinkeller

Außenanlagen

Außenanlagen

Außenanlagen

2_Wertermittlung

1_Anfrage_Info

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de