

## Gepflegtes Reihenendhaus mit Garage in St. Ingbert -Oberwürrzbach!

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises incl. gesetzl. MwSt.
Innencourtage	3,57 % des Kaufpreises incl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis	284.000 €
Garagen	1



### Objektbeschreibung

EG: Homeoffice, geräumige Diele, Gäste-WC, Wasch-Trockenraum mit Vorratskeller, Heizraum,  
 OG: Wohnzimmer, Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse und zum Garten, Küche, Flur.

DG: 3 Schlafzimmer, Bad, Flur.

Gepflegtes Reihenendhaus in ruhiger Bestlage von St. Ingbert-Oberwürrzbach

Dieses gepflegte Reihenendhaus überzeugt durch seine attraktive Lage in einer absolut ruhigen und bevorzugten Wohngegend von St. Ingbert-Oberwürrzbach.

Das Haus befindet sich in angenehmer Nachbarschaft und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die Wert auf Wohnqualität und ein harmonisches Umfeld legen.

Die Immobilie verfügt über eine solide und gute Bausubstanz. Im Jahr 2016 wurden bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen: Die Bäder präsentieren sich in zeitgemäßem Zustand und auch die Bodenbeläge und Heizkörper wurden erneuert. Die Heizungsanlage wurde auch im Jahr 2016 ausgetauscht und entspricht damit aktuellen Standards.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	137 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	269 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Baujahr	1981



Eine Garage gehört ebenfalls zum Angebot und sorgt für komfortables Parken direkt am Haus. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie hier eine ruhige Wohnatmosphäre mit hohem Erholungswert. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie in gefragter Lage, die durch ihren gepflegten Zustand, die durchgeführten Renovierungen und das angenehme Wohnumfeld überzeugt. Die Immobilie ist zurzeit bis ca. Mitte des Jahres vermietet.

## Ausstattung

befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage



## Lage

Oberwürzbach liegt mit seinen Ortsteilen Reichenbrunn und Rittersmühle idyllisch umrahmt von bewaldeten Hügeln mitten im sogenannten St. Ingbert-Kirkeler-Waldgebiet südöstlich der Mittelstadt St. Ingbert. Das Dorf hat derzeit ca. 2.600 Einwohner und umfasst eine Fläche von 5,52 km<sup>2</sup>. Oberwürzbach gehört zum Saarpfalz-Kreis im Saarland und liegt nur wenige Autominuten von der Landeshauptstadt Saarbrücken entfernt.

Es besteht eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Autobahnen A8 (Richtung Neunkirchen / Zweibrücken) und A6 (Richtung Saarbrücken / Mannheim).

Oberwürzbach hat einiges zu bieten, z.B. eine sehr große Vereinsdichte von derzeit ca. 38 Vereinen. Wenn man den Ort von oben sieht stellen Sie fest, dass die Umgebung von Wiesen und Bäumen beherrscht wird. Die Wälder rundum laden zu ausgiebigen Spaziergängen in idyllischer Landschaft ein. Dabei braucht sich Oberwürzbach nicht vor anderen Gegenden, wie z.B. dem Schwarzwald zu verstecken.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	20.01.2036
Energieverbrauchskennwert	148.1kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1981
Energieeffizienzklasse	E



## Ausstattung

Ölheizung BJ 2016  
Kunststofffenster, isolierverglast  
Bäder Bj. 2016  
Bodenbeläge Bj. 2016  
Heizkörper Bj. 2016  
.



## Sonstiges

Das vorliegende Verkaufsangebot ist freibleibend und unverbindlich.  
Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

=====

**WICHTIG:**  
Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir vom Verkäufer gehalten sind, nähere Daten des Verkaufsobjektes nur weiterzugeben, sofern uns Ihre kompletten Kontaktdaten vorliegen.  
Übermitteln Sie uns deshalb bitte bei Anfragen immer Ihre vollständige Adresse incl. Telefonnummer – wir melden uns gerne bei Ihnen! Vielen Dank.

=====

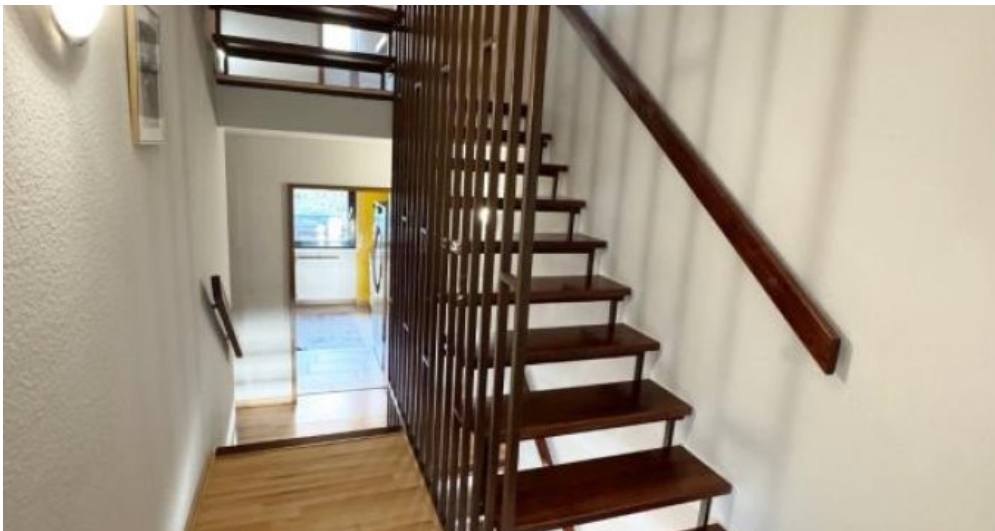
© Copyright by Immobilien Ternes GmbH, seit 1967 Ihr Immobilien-Fachbüro für Wohn-, Gewerbe- und Industrieobjekte  
Sich wohlfühlen im eigenen Heim ist ein Stück wahrer Lebensqualität und Grundlage von Zufriedenheit und Freude. Hierzu tragen wir als Ihr kompetenter und freundlicher Ansprechpartner gerne bei.



Terrasse



Kinderzimmer (2)



Treppenhaus



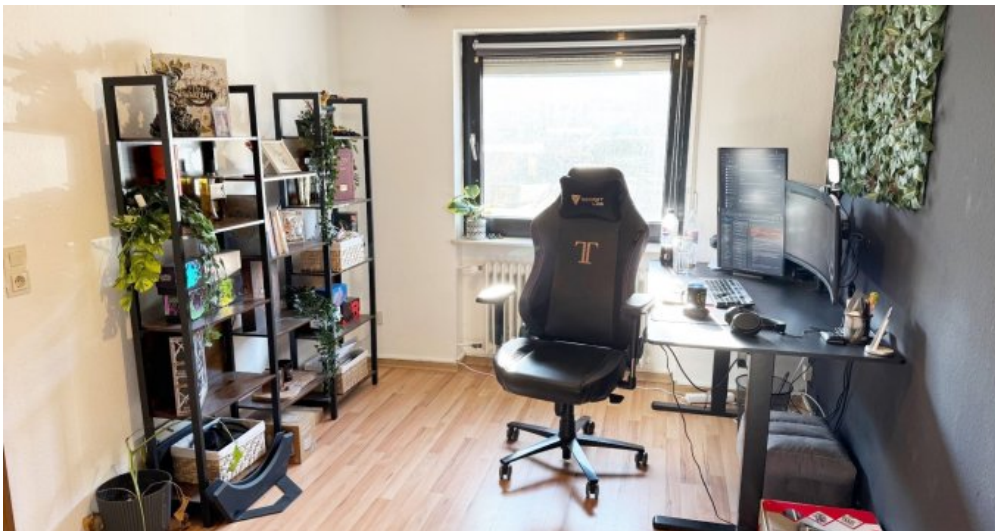
Schlafzimmer



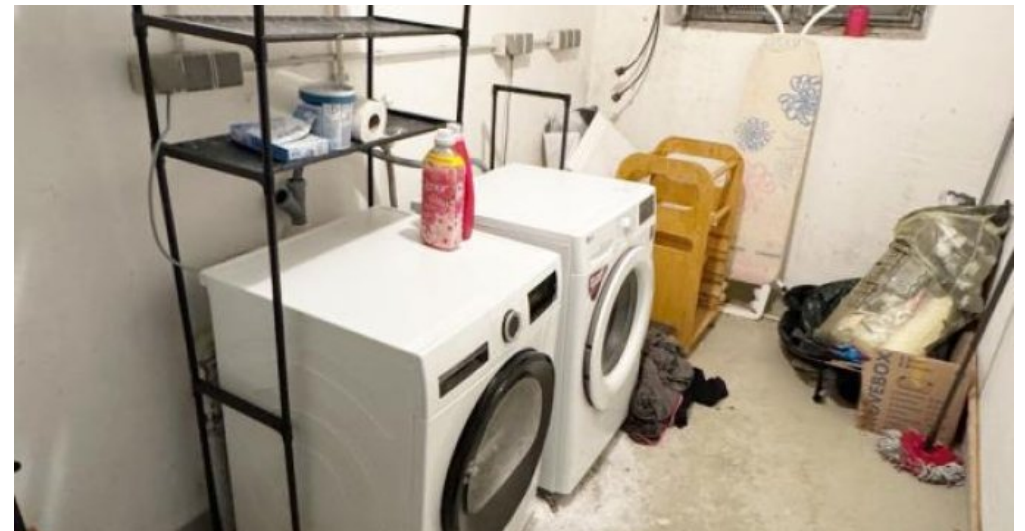
Duschbad



Kinderzimmer (2)



Arbeitszimmer



Wasch-Trockenraum



Heizraum



Gartenansicht

## Anbieter

IMMOBILIEN TERNES GMBH  
Rickertstraße 5-7  
66386 St. Ingbert

Zentrale

0 6 8 9 4 - 3 3 1 3

Fax

0 6 8 9 4 - 3 3 1 5

E-Mail

[info@immobilien-ternes.de](mailto:info@immobilien-ternes.de)

Webseite

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