FAMILIENGLÜCK MIT VIEL PLATZ, GROSSER SCHEUNE UND WEITLÄUFIGEM GARTEN IN HASSEL - SOFORT FREI

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	185.000 €
Garagen	1

Objektbeschreibung

Das Erdgeschoss verfügt über ein Wohnzimmer, eine Wohnküche mit direktem Zugang zur sonnigen, überdachten Terrasse und Zugang zum Garten - der perfekte Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Das separate Esszimmer bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und schafft den idealen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten. Ergänzt wird diese Etage durch ein Tageslichtbad.
Im Obergeschoss stehen Ihnen ein Elternschlafzimmer, zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Büro, Gästezimmer oder zusätzliches Kinderzimmer nutzen lässt. Vom Flur aus gelangen Sie direkt auf den Balkon mit schönem Blick in den Garten.
Ein besonderes Plus bietet das ausgebaute Dachgeschoss (leider liegt uns hier kein Aufteilungsplan vor). Hier befindet sich ein großzügiger, vielseitig nutzbarer Raum, der sich hervorragend als Jugendzimmer, Homeoffice, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort eignet. So bietet das Haus auch für wachsende Familien oder das Arbeiten von zu Hause aus zusätzlichen Freiraum.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	155 m²
Grundstücksfläche	1.829 m²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1905
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort frei

Ob als Werkstatt, Lagerfläche, Hobbybereich oder für Fahrzeuge und Fahrräder – hier stehen Ihnen vielfältige Optionen offen.
Direkt hinter der Scheune schließt sich ein großzügiger Garten an. Hier haben Kinder viel Platz zum Spielen und Toben, während Erwachsene die Ruhe genießen oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen können. Die Kombination aus Terrasse, Scheune und großem Garten macht das Grundstück besonders attraktiv für Familien, die Wert auf Freiraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Teppich, Dielen, Kunststoff
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten St. Ingberter Stadtteil Hassel. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre für Familien, Paare und alle, die ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur verbinden möchten.
Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Lage. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise sogar bequem zu Fuß erreichbar. Auch weiterführende Schulen sind in St. Ingbert innerhalb weniger Fahrminuten vorhanden.
Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten im Ort und in der näheren Umgebung zur Verfügung. Dadurch sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens schnell erreichbar.
Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Autobahn A6 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken, Homburg, Kaiserslautern und Mannheim.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	09.07.2036
Endenergiebedarf	305.6
Ausstelldatum	10.07.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Gas

Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie die waldreiche Umgebung des Saarpfälzer Waldes laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig erreichen Sie die Innenstadt von St. Ingbert sowie die Landeshauptstadt Saarbrücken in kurzer Fahrzeit.
Eine Wohnlage, die Ruhe, Natur und eine ausgezeichnete Infrastruktur auf gelungene Weise miteinander verbindet..

Ausstattung

Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. im Jahr 1905 erbaut und im Jahr 1957 aufgestockt. Das Dach wurde Ende der 1980er Jahre erneuert. Die vorhandene Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 1993.
Wie bei einem Haus dieses Alters üblich, stehen in den kommenden Jahren verschiedene Modernisierungsmaßnahmen an. Insbesondere die Elektroinstallation, der Austausch der Fenster sowie die Erneuerung der Heizungsanlage sollten vom zukünftigen Eigentümer eingeplant werden.
Diese erforderlichen Investitionen wurden bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt. Dadurch bietet sich Käufern die Möglichkeit, die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen und modernen Wohnansprüchen zu gestalten und gleichzeitig von einem entsprechend kalkulierten Kaufpreis zu profitieren.

Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN ca. 1.210 Euro/Jahr, sprich ca. 101 Euro/Monat.
Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:
Gebäudeversicherung ca. 536 Euro/Jahr
Grundsteuer B ca. 530 Euro/Jahr
Niederschlagswassergebühr ca. 144 Euro/Jahr
INDIVIDUELLER VERBRAUCH:
Gas (Stadtwerke St. Ingbert) ca. 40.704 kWh – ca. 4.710 Euro/Jahr
Strom (Stadtwerke St. Ingbert) ca. 1.636 kWh – ca. 785 Euro/Jahr
Trinkwasser ca. 74 m³ – ca. 306 Euro/Jahr
Schmutzwasser ca. 269 Euro/Jahr.

Bad im EG

Flur im OG

Elternschlafzimmer im OG

Büro im OG

Balkom im OG

Kinderzimmer im OG

Treppe zum DG

Jugendzimmer im DG

Jugendzimmer im DG

Jugendzimmer im DG

Jugendzimmer im DG

Heizungsraum

Heizungsraum

Keller

Keller

Keller

Keller

Stromzählerschrank

Stromsicherunkskasten im OG

Rückansicht

Rückansicht

Rückansicht

Blick auf die Scheune

Scheune

Zufahrt zur Scheune

Garage in der Scheune

Garage in der Scheune

Scheune

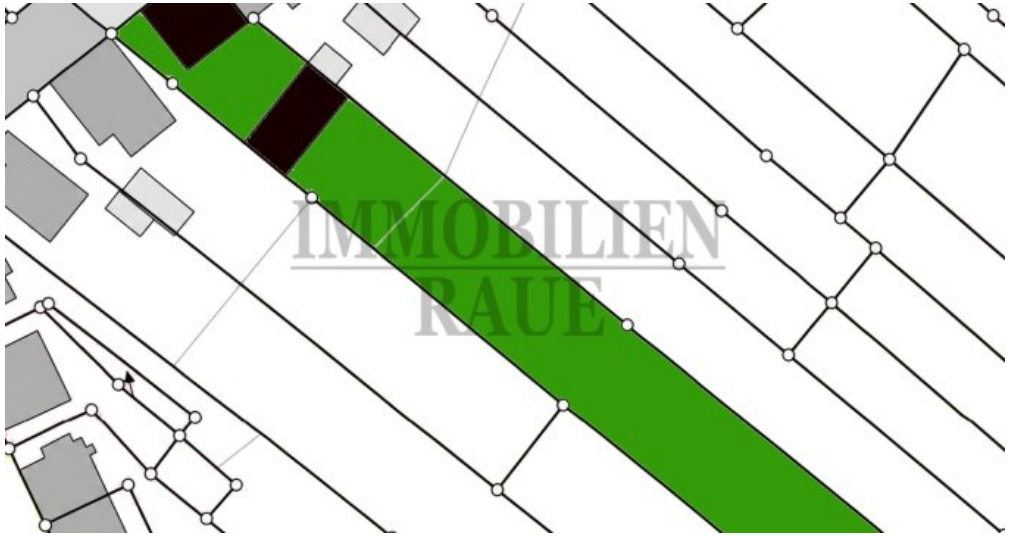
Scheune

Zugang zum Garten

Zugang zur Scheune vom Garten

Rückansicht Scheune

Garten



Flurkarte (Grundstück inkl. Haus und Scheune)

Ansprechpartner Ralph Raue

Miglied 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
Webseite	www.immobilien-raue.de