Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

GROSSZÜGIGES 1- BIS 2-FAMILIENHAUS MIT EBENEM GRUNDSTÜCK IN ST. INGBERT - SOFORT FREI

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	199.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Die Immobilie verfügt über folgende Raumaufteilung auf zwei Wohnebenen mit insgesamt ca. 145 m² Wohnfläche. Hinzu kommt die Nutzflächen im Kellergeschoss.
Erdgeschoss mit 2 Zugängen - ca. 75 m² Wohnfläche:
Das Erdgeschoss bietet zwei Wohnräume, ein kleines Büro, zwei Kochküchen sowie zwei Bäder. Ein Balkon ergänzt das Raumangebot. Durch die vorhandene Aufteilung ergeben sich interessante Möglichkeiten, die Räume künftig ganz nach den eigenen Vorstellungen zu nutzen und neu zu gestalten.
Obergeschoss - ca. 70 m² Wohnfläche:
Im Obergeschoss befinden sich ein Wohn-Esszimmer, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, eine Kochküche und ein Badezimmer. Vom Flur aus ist der Balkon erreichbar.
Kellergeschoss:
Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche. Hier befinden sich drei Kellerräume sowie der Heizraum.
Hof, Werkstatt und Stellplätze:
Im Hof befindet sich eine kleine separate Werkstatt mit eigenem WC, die sich beispielsweise für Hobby, Heimwerken oder als zusätzliche Abstellfläche nutzen lässt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	145 m²
Grundstücksfläche	539 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1923
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort frei



Das ebene Grundstück bietet weitere Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und ist insbesondere für Familien angenehm nutzbar.
Insgesamt bietet das Haus mit ca. 145 m² Wohnfläche, zwei Balkonen, Garage, Carport, Werkstatt und den zusätzlichen Kellerflächen ein großzügiges Platzangebot für Wohnen, Hobby und Freizeit.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und verkehrsgünstigen Wohnlage von St. Ingbert-Mitte. Besonders angenehm ist die Kombination aus kurzen Wegen in die Innenstadt, einer guten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz und der Nähe zu Schulen, Kindergärten sowie zur Universität des Saarlandes.
Das Stadtzentrum von St. Ingbert liegt nur rund 10 Minuten entfernt und ist damit auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Der Bahnhof St. Ingbert befindet sich in etwa 1,5 km Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt im Bereich der Elversberger Straße; von hier bestehen regelmäßige Verbindungen unter anderem zum Bahnhof und zum zentralen Rendezvous-Platz.
Auch für Familien ist die Lage interessant. Die Kindertagesstätte St. Pirmin sowie weitere Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld. Die Albert-Weisgerber-Schule ist als Grundschule ebenfalls schnell erreichbar. Weitere Schulen wie die Rischbachschule, die Albertus-Magnus-Realschule und das Leibniz-Gymnasium liegen etwa 1 bis 2 km entfernt.



Mit dem Pkw erreicht man ungefähr:
Kindertagesstätten ca. 500 m
Grundschule ca. 800 m
St. Ingbert Stadtmitte ca. 1 km
Bahnhof St. Ingbert ca. 1,5 km
Weiterführende Schulen ca. 1,6 km
Universität des Saarlandes, Campus Saarbrücken ca. 9 km
Neunkirchen ca. 11 km
Saarbrücken Innenstadt ca. 14 km
Gerade die Nähe zur Universität des Saarlandes ist hervorzuheben. Der Campus Saarbrücken ist über die Anschlussstelle St. Ingbert-West gut angebunden und in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die Universität selbst weist St. Ingbert-West als direkte Autobahnanbindung zum Campus aus.
Insgesamt bietet die Lage eine gute Mischung aus Stadtnähe, familienfreundlicher Infrastruktur und kurzen Wegen nach Saarbrücken und Neunkirchen. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls schnell erreichbar..



Ausstattung

Zustand und Modernisierungsbedarf
Das Wohnhaus wurde ca. 1923 errichtet und befindet sich in einem soliden, dem Baualter entsprechenden Zustand. Im Laufe der Jahrzehnte wurden verschiedene Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
Der rechte Anbau stammt aus dem Jahr 1948. Das Dach wurde ca. 1994 erneuert, in den Jahren 1989/1990 erfolgte ein größerer Umbau im Erdgeschoss. Im Jahr 2000 wurde die Fassade neu verputzt.
Für eine zeitgemäße Nutzung sollten insbesondere folgende Arbeiten eingeplant werden:
- Modernisierung der Elektroinstallation im Obergeschoss
- Erneuerung bzw. Aufarbeitung der Wand- und Bodenbeläge
- Erneuerung der Fenster
- Dachdämmung
- Erneuerung der Heizungsanlage (aus dem Jahr 1989)

Aufgrund des Alters der Heizungsanlage ist nach einem Eigentümerwechsel zu prüfen, ob nach den geltenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eine Austauschpflicht besteht.
Der vorhandene Modernisierungsbedarf wurde bei der Festlegung des Kaufpreises bereits berücksichtigt.



Sonstiges

HAUSNEBENKOSTEN insgesamt: ca. 5.112 Euro/Jahr, entsprechend ca. 426 Euro/Monat.
Der tatsächliche Verbrauch und die daraus entstehenden Kosten sind abhängig von der Nutzung, der Personenzahl sowie den jeweiligen Energiepreisen.
Die zuletzt abgerechneten bzw. bekannten Kosten:
Gebäudeversicherung: ca. 889 Euro jährlich
Grundsteuer: ca. 302 Euro jährlich
Straßenreinigung: ca. 30 Euro jährlich
Niederschlagswasser: ca. 132 Euro jährlich
Strom: ca. 606 Euro jährlich
Gas/Heizung: ca. 3.214 Euro jährlich
Trinkwasser: ca. 151 Euro jährlich
Abwasser: ca. 33 Euro jährlich
Der Gasverbrauch lag im letzten Abrechnungsjahr bei ca. 26.067 kWh, der Stromverbrauch bei ca. 1.252 kWh und der Trinkwasserverbrauch bei ca. 9 m³..



Küche im EG



Küche im EG



Badezimmer 1 im EG



Schlafzimmer im EG



Badezimmer 2 im EG



Treppenhaus



Flur im OG



Wohn- Esszimmer im OG



Küche im OG



Badezimmer im OG



Kinderzimmer im OG



Schlafzimmer im OG



Balkon im OG



Dachboden



Dachboden



Dachboden



Keller



Keller



Hausanschlüsse



Stromzählerschrank



Sicherungskästen



Keller



Heizungsraum



Heizungsraum



Blick in den Hof



Werkstatt



Werkstatt mit WC



Garage



Carport und Garten



Rückansicht



Rückansicht



Ansprechpartner Ralph Raue

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



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
Webseite	www.immobilien-raue.de