Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Villa in Bestlage von St. Ingbert – mit Parkgarten, großzügigem Wintergarten, Hallenbad und Sauna

Preise & Kosten

Kaltmiete	4.500 €
Nebenkosten	2.000 €
Kaution Freitext	9.000 €



Objektbeschreibung

Morgens einige Bahnen im eigenen Hallenbad schwimmen, nach dem Sport in die Sauna gehen und den Tag auf der Terrasse mit Blick in den Parkgarten ausklingen lassen – in diesem Anwesen kann all das zu Ihrem Alltag gehören.
In einer der begehrten Wohnlagen von St. Ingbert-Süd steht dieses großzügige Anwesen zur langfristigen Vermietung. Das 4.145 m² große, parkähnlich angelegte Grundstück bietet mit gewachsenen Bäumen, weiten Rasenflächen und eingewachsener Bepflanzung viel Privatsphäre.
Die große, offene Eingangsdiele bildet den Mittelpunkt des Grundrisses. Von hier verteilen sich die Wege in den Wohn- und Essbereich, den Wintergarten und den seitlich angeordneten Schlafbereich. Breite Durchgänge, große Fensterflächen und dunkle, glänzende Böden geben der Liegenschaft eine klare, großzügige Raumwirkung. Die angenehme Wärme der Fußbodenheizung sorgt in der kühleren Jahreszeit für zusätzlichen Wohnkomfort.
Der Wintergarten ist das Herzstück des Anwesens.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	300 m²
Grundstücksfläche	4.145 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	4
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1959
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache



Die nahezu umlaufende Verglasung öffnet den Blick in den Parkgarten. Von hier geht es direkt auf die Terrasse und ins Freie – ein schöner Ort für das Frühstück, lange Abende oder ruhige Stunden mit Blick ins Grün.
Der Wohn- und Essbereich liegt unmittelbar neben der Küche und bietet ebenfalls weite Ausblicke in den Garten. Die vollständig ausgestattete Einbauküche verfügt über eine zentrale Kochinsel, großzügige Arbeitsflächen und viel Stauraum. Kühl- und Gefrierschränke, Geschirrspüler, Backofen und Mikrowelle gehören zur Ausstattung. Die direkte Verbindung zum Essbereich sorgt für kurze Wege im Alltag und beim Bewirten von Gästen.
Der private Bereich des Erdgeschosses umfasst das Hauptschlafzimmer mit eigener Ankleide und Bad en suite. Eine Eckbadewanne, eine separate Dusche und zwei Waschplätze bieten hier hohen Komfort. Die Klimaanlage im Schlafzimmer sorgt an warmen Tagen für angenehme Temperaturen. Ein weiteres Schlafzimmer und ein separates Gäste-WC vervollständigen diese Ebene.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
befeuerung	Gas
Klimatisiert	Ja
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Swimmingpool	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



Die großzügigen Glasflächen lassen sich zum Parkgarten öffnen und verbinden den Schwimmbadbereich mit dem Außenraum. Eine finnische Sauna, eine Wellnessdusche und ein separates WC ergänzen diesen Teil des Hauses.
Im Untergeschoss befinden sich ein weiteres großzügiges Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein großer Hobbyraum, der sich beispielsweise als privates Fitnessstudio nutzen lässt. Ein Weinkeller, Waschküchen- und Hauswirtschaftsflächen sowie weitere Lagerräume ergänzen das Raumangebot.
Zwei Doppelgaragen ergänzen das Anwesen und bieten geschützte Stellplätze für bis zu vier Fahrzeuge. Die großzügige Zufahrt ermöglicht bequemes Ein- und Ausfahren und bietet ausreichend Platz zum Rangieren. Eine Alarmanlage mit Anbindung an einen Sicherheitsdienst ergänzt die Ausstattung.
Die ruhige Lage in St. Ingbert-Süd zählt zu den besonderen Vorzügen des Anwesens. Das geschützte Grundstück bietet Abstand zum Alltag, während die A6 schnell erreichbar ist.
Gesucht werden Mieter, die hier langfristig ihr Zuhause finden und die Großzügigkeit des Hauses, den Parkgarten und die besondere Ausstattung zu pflegen und schätzen wissen.



Lage

Das Anwesen liegt in einer begehrten, ruhigen Wohnlage von St. Ingbert-Süd. Großzügige Grundstücke und viel Grün prägen das Umfeld. Der eigene Parkgarten mit seinem gewachsenen Baumbestand bietet einen geschützten Rückzugsort und ein hohes Maß an Privatsphäre.
Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte, Ärzte und Gastronomie finden sich in St. Ingbert ebenso wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Die Innenstadt ergänzt das Angebot mit Cafés, Restaurants und kulturellen Veranstaltungen.
Die nahe gelegene A6 sorgt für eine gute Anbindung in Richtung Saarbrücken, Homburg und Kaiserslautern. Damit eignet sich der Standort auch für Menschen, die beruflich regelmäßig in der Region unterwegs sind und zu Hause ruhig und im Grünen wohnen möchten.
Die Waldgebiete rund um St. Ingbert bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren. Zusammen mit den Sport- und Freizeitangeboten der Stadt entsteht ein Wohnumfeld, das sich auch langfristig als Lebensmittelpunkt für Familien und Paare eignet.



Ausstattung

- großzügiger Wintergarten mit Gartenzugang
- großes Parkgrundstück mit viel Privatsphäre
- voll ausgestattete Einbauküche mit Kochinsel
- klimatisiertes Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Bad en suite
- beheiztes Hallenbad, zum Garten öffenbar
- Finnische Sauna und Wellnessdusche
- Weinkeller und großer Hobbyraum
- Alarmanlage mit Anbindung an einen Sicherheitsdienst.



Sonstiges

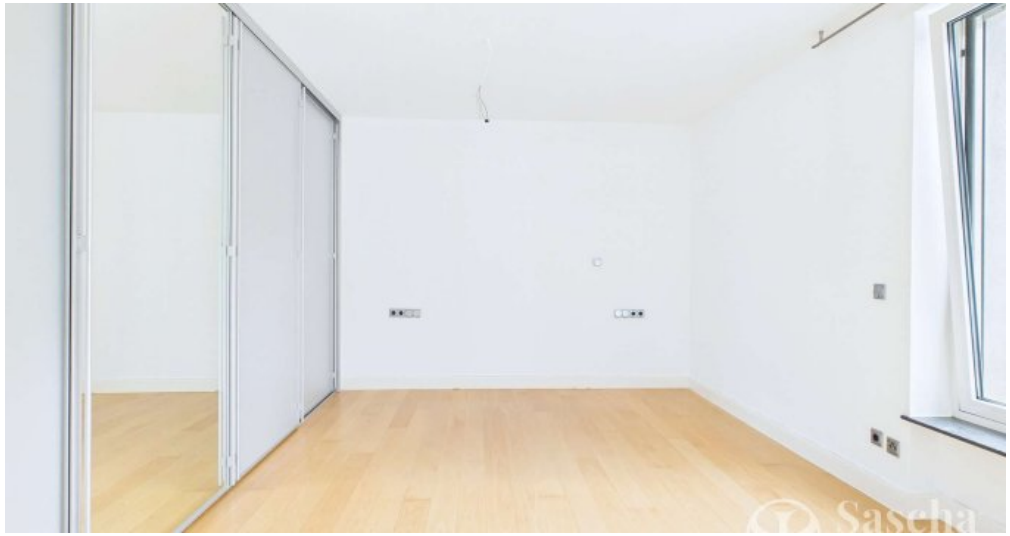
Haftungsausschluss:
Energieausweis:
Der Energieausweis wurde beauftragt und befindet sich derzeit in Erstellung.
Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, wurden 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. Sämtliche Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben.
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.



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.
Eine Einsichtnahme in Bauakten oder sonstige öffentlich-rechtliche Unterlagen erfolgte nicht, sofern dies nicht ausdrücklich angegeben ist. 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.



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 - Kinderzimmer



EG - Hallenbad



EG - Hallenbad



EG - Wellnessdusche



EG - Finnische Sauna



Terrasse



UG - Badezimmer

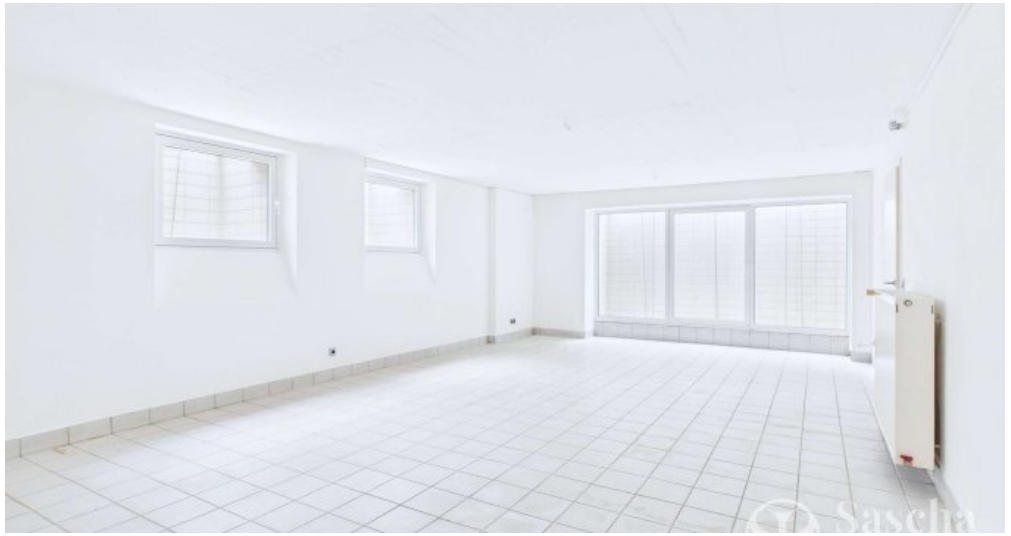


UG - Badezimmer

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



UG - Schlafzimmer



UG - Hobbyraum



Parkgarten



Garage



Garage

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de