Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von St. Ingbert

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	185.000 €
Freiplätze	3



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
- Zwei Wohnungen mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Ca. 137,67 m² Wohnfläche
- Gefragte und ruhige Lage in St. Ingbert
- Gepflegter Allgemeinzustand
- Großzügige Garage mit Garagenstellplatz & zwei Außenstellplätze

Objektbeschreibung:
Sie suchen ein Zuhause, das ausreichend Platz für die Familie bietet und gleichzeitig unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet? Dieses einseitig angebaute Zweifamilienhaus in St. Ingbert bietet mit ca. 104,07 m² Wohnfläche, zwei Wohnungen und einem ca. 335 m² großen Grundstück interessante Voraussetzungen für verschiedene Wohnkonzepte.
Das im Jahr 1951/1952 errichtete Wohnhaus präsentiert sich in einem gepflegten Allgemeinzustand. Im Jahr 1988 wurde die Immobilie um einen Wintergarten ergänzt. Insgesamt stehen fünf Zimmer, drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer zur Verfügung.
Das Wohnhaus verfügt über zwei Wohnungen mit einer gut nutzbaren Raumaufteilung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	104,07 m²
Grundstücksfläche	335 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	3
Baujahr	1952
Letzte Modernisierungen	2016



Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Familien mit größerem Platzbedarf als auch für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach. Ebenso ist eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung denkbar.
Aufteilung:
Kellergeschoss:
- Wintergarten
- Allzweckraum
- Heizungsraum
- WC
- Diele
- Garage

Wohnung 1 – Erdgeschoss:
- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Diele
- Eingangsbereich

Wohnung 2 – Obergeschoss:
- Großzügiges Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer
- Diele

Wohnung 2 – Dachgeschoss:
- Zwei Schlafzimmer

Das Kellergeschoss ergänzt das Platzangebot um weitere Nutzflächen und den Wintergarten. Die großzügige Garage verfügt über einen Garagenstellplatz. Zusätzlich stehen vor der Immobilie zwei Außenstellplätze zur Verfügung.
Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung vom Typ Viessmann Vitodens 222 aus dem Jahr 2016.
Durch die Kombination aus zwei Wohnungen, zusätzlicher Nutzfläche und den vorhandenen Stellplatzmöglichkeiten bietet das Haus insbesondere für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Vermieten interessante Möglichkeiten.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Unterkellert	Ja

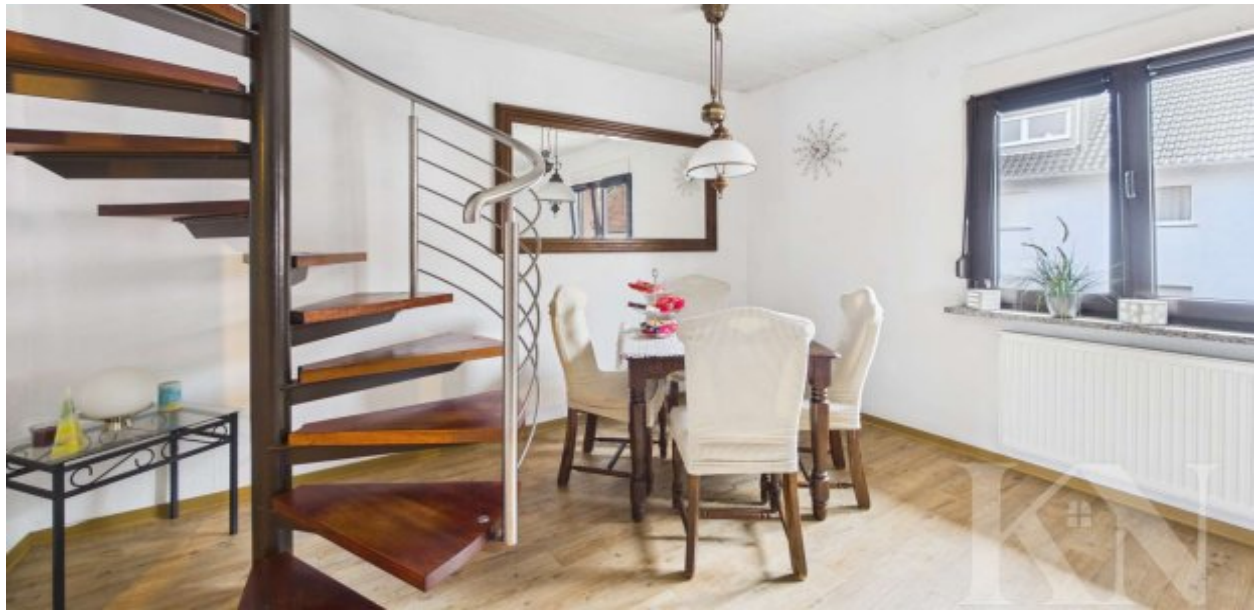


Lage

Die Immobilie befindet sich im St. Ingberter Stadtteil Hassel in einer ruhigen Seitenstraße. Die Wohnlage verbindet ein angenehmes, gewachsenes Umfeld mit einer guten Infrastruktur und bietet damit attraktive Voraussetzungen für Familien, Paare und Berufspendler.
Hassel zeichnet sich durch seinen überwiegend wohnwirtschaftlichen Charakter und die Nähe zur Natur aus. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und weitere Versorgungsangebote befinden sich im Ort beziehungsweise in den umliegenden Stadtteilen. Die St. Ingberter Innenstadt mit ihrem umfangreichen Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot ist ebenfalls gut erreichbar.
Auch die Verkehrsanbindung ist attraktiv. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen und die Autobahn A6 bestehen gute Verbindungen in Richtung Saarbrücken, Homburg und zu weiteren Zielen in der Region. Der Bahnhof in Hassel bietet zudem Anschluss an den regionalen Bahnverkehr.
Gleichzeitig laden die umliegenden Wald- und Grünflächen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	31.10.2035
Endenergiebedarf	334.5
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	01.11.2025
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Erdgas schwer



Die Kombination aus ruhiger Seitenstraße, guter Erreichbarkeit und naturnahem Wohnumfeld macht Hassel zu einem attraktiven Wohnstandort innerhalb von St. Ingbert..



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.
Elektrik: Unterverteilung aus 1976, Baujahr der Leitungen unbekannt
Heizung: Gasheizung Vitodens 222 aus 2016
Fenster: Doppeltverglaste Kunststofffenster in Holzoptik aus 2001 (zur Front) und 1991 (zur Rückseite)
Bäder: Erdgeschoss aus ca. 2010-2014
Obergeschoss aus 1970/1980 – Dusche derzeit nicht in Benutzung durch undichte Fugen
Dach: Ca. 80iger/90iger Jahre geschätzt
Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen
Malerarbeiten / Innenausbau: Im Zuge der Badsanierungen
Sonstiges: EG: vor Juli 2024 neuer Bodenbelag & Wände überarbeitet, OG: neuer Bodenbelag vor ca. 10-15 Jahren.



Sonstiges

.



Küche



Küche



Bad



Bad



Schlafzimmer



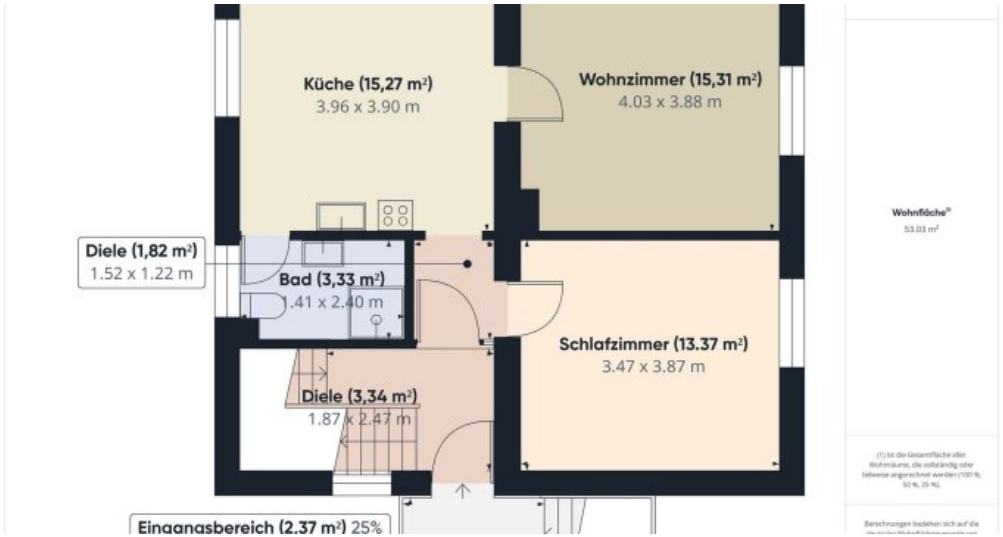
Schlafzimmer



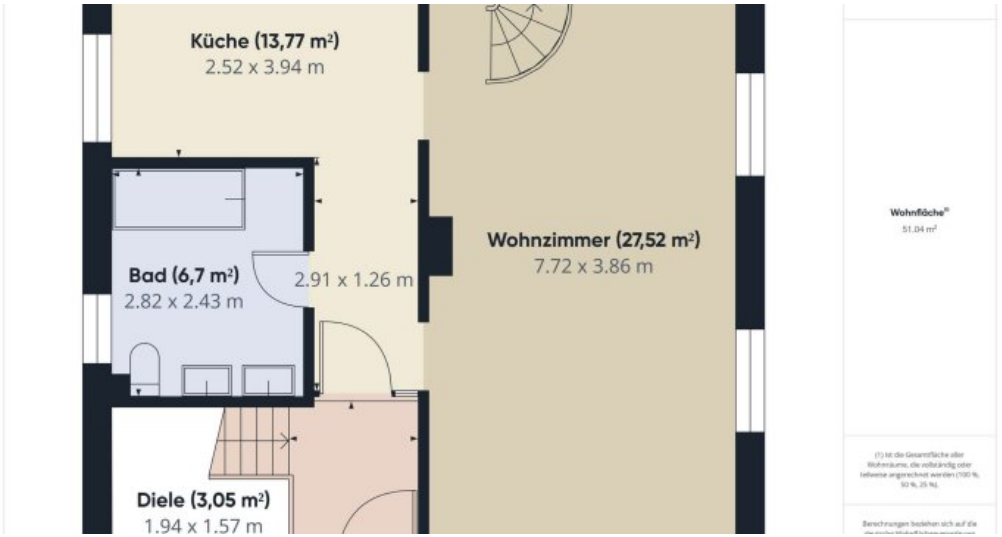
Schlafzimmer



Kellergeschoss



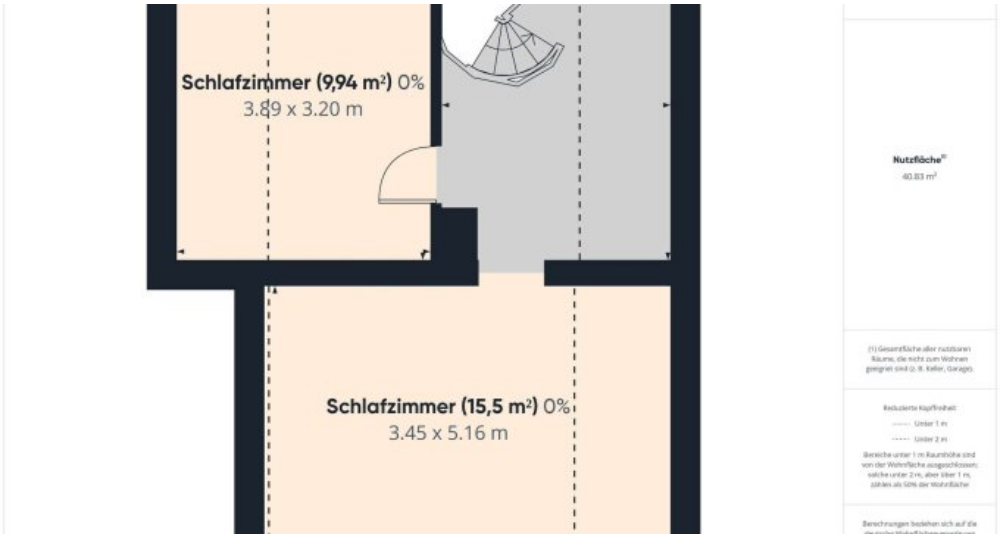
Erdgeschoss



Obergeschoss



Gesamtüberblick



Dachgeschoss

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale	068069140780
E-Mail	anna.kessel@kessel-naumann.de
Webseite	https://kessel-naumann.de