Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

# Modernisiertes freistehendes Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von St. Ingbert

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufercourtage | 3,57 % des Kaufpreises |
| Kaufpreis | 710.000 € |
| Garagen | 1 |



## Objektbeschreibung

In bevorzugter, ruhiger aber zentraler Lage der Kreisstadt St. Ingbert befindet sich dieses sehr gepflegte und in 2002 umfassend modernisierte Anwesen mit einer beeindruckenden und lichtdurchfluteten Wohnatmosphäre.
Edler Marmor, moderne Fliesen und Echtholzparkettböden unterstreichen die zeitlose Eleganz der hochwertigen Ausstatung.
Mit dem gelungenen Grundriss eignet sich dieses tolle Haus für eine Familie, das anspruchsvolle Paar oder auch in der Kombination von Wohnen und Arbeiten.
Im Erdgeschoss befinden sich alle wichtigen Wohnräume altersgerecht und barrierearm auf einer Ebene: Anschließend an die Diele und das Gäste-WC erreicht man den Wohnbereich mit dem offenen Übergang zur Küche und einem Essplatz. Drei weitere Räume konzipieren eine Suite mit dem Schlafbereich, einem Ankleideraum und dem anliegenden Bad.
Nahezu alle Räume des EG bieten mit Türen nach Außen die Möglichkeit, die umlaufenden Terrassen zu jeder Tages- und Jahreszeit umfassend zu genießen.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 320 m² |
| Nutzfläche | 65 m² |
| Grundstücksfläche | 614 m² |
| Anzahl Zimmer | 9 |
| Anzahl Schlafzimmer | 3 |
| Anzahl Badezimmer | 3 |
| Anzahl separate WCs | 2 |
| Stellplätze | 1 |
| Anzahl Balkone | 1 |
| Anzahl Terrassen | 5 |
| Baujahr | 1964 |
| Zustand des Objektes | Modernisiert |
| Verfügbar ab | Sofort |



Zwei separate Schlafzimmer mit jeweils einer vorliegenden Dachterrasse und ein Duschbad komplettieren diese Ebene, die auch sehr gut als "Kinderetage" oder einem Bereich für Gäste dienen könnte.
Denn Platz zum Arbeiten oder zum Ausbau des Wellnessbereichs findet sich auch im Untergeschoss des Hauses, wo zwei Räume in der Vergangenheit als Praxis- bzw. Behandlungsbereich genutzt wurden.
Auch eine Sauna, WC, Dusche, Abstell-, Heizungs- und Hauswirtschaftsbereich befinden sich auf dieser Etage.
Eine Doppelgarage mit Tür zum Gartenbereich bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.
Mit der mit einem Wachdienst verbundenen Alarmanlage bietet die Liegenschaft ein hohes Maß an Sicherheit.
Bitte kontaktieren Sie uns bei Interesse an einem Besichtigungstermin unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Kamin | Ja |
| heizungsart | Zentralheizung |
| befeuerung | Gas |
| Kabel / Sat- TV | Ja |
| Sauna | Ja |
| Unterkellert | Ja |




## Lage

St. Ingbert als Tor zur Biosphärenregion Bliesgau bietet eine hohe Wohn-und Lebensqualität.
Die Kreisstadt bietet alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens, eine hervorragende Anbindung an die Universität des Saarlandes, an die Autobahn A6 Richtung Mannheim oder Saarbrücken und ist Sitz zahlreicher renommierter Unternehmen wie SAP oder dem Fraunhofer Institut.
Nicht zuletzt die Entwicklung des "Cispa" (Helmholtz-Zentrum) sorgt dafür, dass sich St. Ingbert zu einem bevorzugten Lebensmittelpunkt für Arbeitnehmer und Familien im Herzen des Saarlandes entwickelt.
Entspannte kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des öffentlichen und sozialen Lebens, gute Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, tragen zu dieser Entwicklung bei..



## Ausstattung

Sehr gepflegtes Anwesen
Ursprünglich erbaut ca. 1964, Erweiterung in 1971
Umfassend saniert und ausgebaut in 2002
Highlights:
Tolle ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung
Freistehend mit umlaufenden Terrassen und einem pflegeleichten Garten
2 Dachterrassen und weitere Garten-Terrassen auf drei Gebäudeseiten
Doppelgarage mit vorgelagerter Einfahrt
Hochwertige Ausstattung mit Marmor und Echtholz-Parkett
Einbauküche
Kamin
Alarmanlage mit Aufschaltung an einen Wachdienst
Neuwertige Gasheizung aus 2023
Flächenzusammensetzung:
Wohnfäche EG rund 155 m²
Wohnfläche OG rund 96 m²
Fläche der ehemaligen Praxis im UG rund 69 m²
Nutzfläche UG rund 47 m²
Nutzfläche Garage rund 18 m²
Die zahlreichen Terrassenflächen sind in den angegeben Wohnflächen nicht berücksichtigt.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen, auch Samstags oder am frühen Abend, zur Verfügung.
Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.
Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Hinweis zum Energieausweis:
Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.
Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsauschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten. Es besteht keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts.



Hydrokultur im EG



Lounge EG



Lounge EG



Küchenansicht EG



Esszimmer EG



Esszimmeransicht EG



Schlafzimmer EG



Ankleidezimmer EG



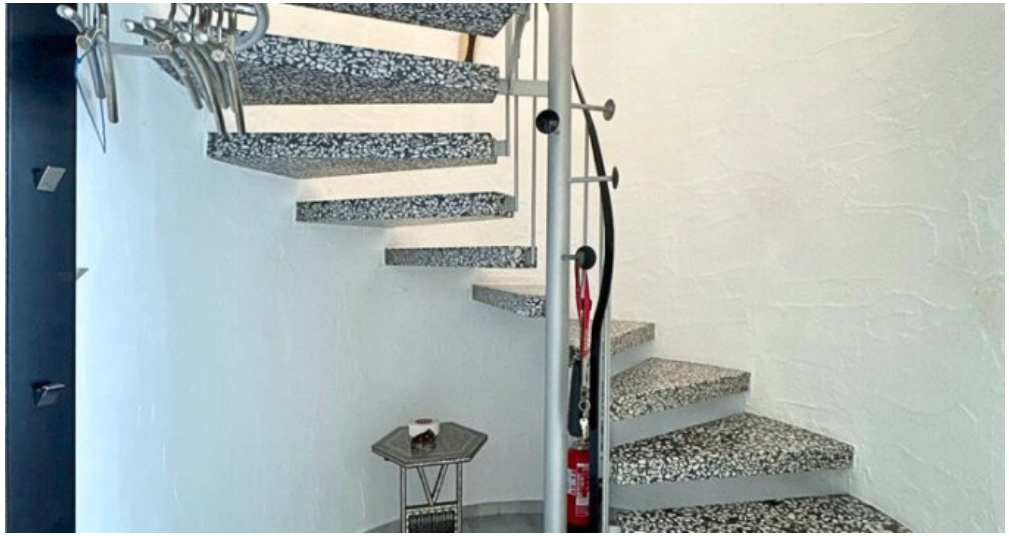
Badezimmer EG



Dusche EG



Gäste-WC EG



Treppe zum OG



Diele OG



Galerie OG



Ausblick Galerie OG



Anliegender Balkon OG



Diele OG



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG



Ansicht Dachterrasse OG



Badezimmer OG



Dusche OG



Treppe zum UG



Zimmer 1 UG



Zimmer 2 UG



Saunaraum UG



Dusche und Fußbecken UG



WC UG



Waschküche UG



Heizungsraum UG



Umlaufender Garten



Terrasse am Wohnbereich



Terrasse am Wohnbereich



Gartenansicht



Teich



Ansicht Gebäude



Seitliche Terrasse



Frühstücksterrasse



Luftbild




Grundriss Kellergeschoss




Grundriss Erdgeschoss




Grundriss Obergeschoss

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

| | |
|---|---|
| Zentrale | 0681 - 855 486 |
| E-Mail | info@eichenlaub-dumont.de |
| Webseite | https://www.eichenlaub-dumont.de |