

Charmantes Familienidyll mit großem Garten in Sankt Ingbert-Oberwörzbach

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt
Kaufpreis	269.000 €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1



Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im malerischen Sankt Ingbert-Oberwörzbach – perfekt für Paare oder Familien mit einem bis zwei Kinder. Auf 140 m² Wohnfläche, verteilt über zwei Etagen, und einem beeindruckenden Grundstück von 1.347 m² bietet diese Immobilie alles, was das Herz begehrt. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine hochwertige Küche, die durch eine charmante Schiebetür mit Bullauge betreten wird. Die Küche verfügt zudem über ein amerikanisches Schiebefenster, das direkt an den Balkon grenzt und sich ideal als Durchreiche für Gäste eignet. Angrenzend daran liegt ein Esszimmer das in L-Form in ein behagliches Wohnzimmer übergeht. Vom Esszimmer hat man Zugang zu einem großzügigen Balkon mit Blick auf den schönen Garten – ein Paradies für Naturliebhaber. Im Obergeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Dusche aus dem Jahr 2001 sowie ein ruhiges Schlafzimmer. Zwei weitere Räume, darunter ein Durchgangszimmer, bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Arbeitsraum oder zusätzliches Schlafzimmer.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	140 m²
Grundstücksfläche	1.347 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1927
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert



Der weitläufige Garten ist ein Highlight mit dem gepflasterten Sitzplatz, einer zusätzlichen Garage als Abstellraum und einer tollen Holzschaukel ebenso eine überdachte Terrasse. Ein besonderer Pluspunkt ist der eigene Brunnen, der kristallklares Trinkwasser liefert – laut Tests sogar sauberer als Leitungswasser.

Die Immobilie wurde kontinuierlich modernisiert: 2001 wurden technische Einrichtungen erneuert, 2006 das Haus gedämmt, 2010 das Garagendach saniert und 2021 die Fassade frisch gestrichen. Die Doppelverglasung der Fenster ist in einem noch sehr gutem Zustand. Dieses solide Haus mit großem Grundstück und gemütlichem Kaminofen im Wohnzimmer bietet Ihnen einen perfekten Rückzugsort, um sich mit Ihrer Familie niederzulassen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Ausstattung

Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Oberwürzbach bildet zusammen mit den Ortsteilen Reichenbrunn und Rittersmühle einen Stadtteil der Mittelstadt St. Ingbert im saarländischen Saarpfalz-Kreis. Bis Ende 1973 war Oberwürzbach eine eigenständige Gemeinde im Landkreis Sankt Ingbert. Der Stadtteil hat insgesamt etwa 2600 Einwohner und umfasst eine Fläche von 5,52 km², wovon ein Großteil von Wald belegt ist. Die ersten privaten Besitztümer in Oberwürzbach werden in Urkunden aus dem 15. Jahrhundert erwähnt. Ein Verzeichnis aus dem Jahr 1426 belegt, dass auch die Grafen von Nassau-Saarbrücken Besitztümer in Oberwürzbach hatten. Im 16. Jahrhundert stand das Dorf als Lehen unter der Herrschaft der Herren von Eltz.

..

Energieausweis

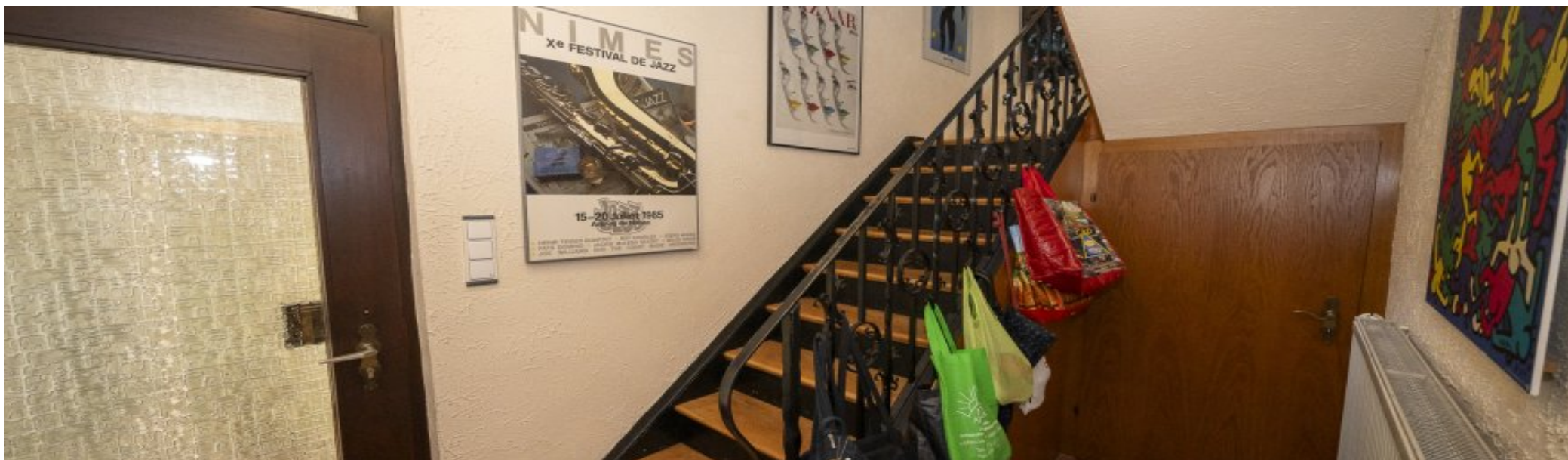
Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-05-14
Endenergiebedarf	195.00
Baujahr lt. Energieausweis	1927
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	OEL



Ausstattung

- + Bodenbeläge
Fliesen, Echtholz-Dielenboden, Linoleum
- + Wandbeläge
Putz, Tapete & in den Nassräumen Fliesen
- + Bad (2001)
Dusche + Fenster
- + Kellerbad mit Wanne
- + Heizung
Öl Zentral aus 2001 (3x 1.500l) mit Solarunterstützung für Warmwasser
- + Ausführung
Massivhaus
- + Strom 2001
- +Dach mit Dämmung 2001
- + Fenster
Holz 2-fach verglast 1978, Küche 2 Fach Kunststoff aus 2005, Dachfenster Kunststoff 2001
- + Balkon (mit elektrischer Markise)
- + Küche mit hochwertigen Elektrogeräten
- + Fassadendämmung 2006
- + Garage (Dacherneuerung 2010)
- + Fassade gestrichen 2021
- +TV Sat

- + Sonstiges
- + Fußbodenheizung in der Küche
- +Kaminofen
- +Brunnen mit Trinkwasser
- +Kellerräume
- +2. Garage als Abstellraum
- + großer Garten.



Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. **EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!**

Sie haben noch keine Finanzierung? Gerne kümmern wir uns darum und erstellen ihnen ein bestmögliches Angebot. Sprechen Sie uns an.

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung.

Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.

Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.

Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Niveau.



dimulo@innovativ-immo.de
Besuchen Sie uns:
www.innovativ-immo.de
Innovativ Immobilien.



Küche



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Balkon



Balkon mit Markise



Treppe zum 1. OG



Flur 1. OG



Flur 1. OG



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Gästezimmer



Gästezimmer



Bad



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Weinkeller



Blick zum Garten



Rückseite der Immobilie



Garten



Quelle



Gepflasterter Sitzplatz



Rückseite mit überdachter Terrasse



Lagergarage



Garten



Vogelperspektive...



Grundriss 1. OG



Virtueller Rundgang

Anbieter

Innovativ Immobilien
Marktstr., 24
66346 Püttlingen

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06898-6958846

06898-6958847

puettlingen@innovativ-immo.de

www.innovativ-immo.de