

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten – Doppelhaushälfte in Rohrbach für Familien & Generationen

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% 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 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	185.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick

- + Attraktive Lage in St. Ingbert-Rohrbach – zentrumsnah und mit guter Infrastruktur
- + Vielseitiges Zweifamilienhaus mit großem Nutzungspotenzial
- + Großzügiger Garten – ideal für Familien, Freizeit und Erholung
- + Praktische Garage und großer Schuppen mit zusätzlichem Stauraum
- + Obergeschoss mit hellem, offenem Wohn- und Essbereich

Platz für die ganze Familie, flexible Gestaltungsmöglichkeiten und ein großzügiger Garten – all das vereint diese gepflegte Doppelhaushälfte in St. Ingbert-Rohrbach. Das 1930 erbaute Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 126,59 m² auf zwei Etagen sowie ein Kellergeschoss. Durch die Aufteilung als Zweifamilienhaus ist es sowohl für Eigennutzer mit Wunsch nach zusätzlichem Wohnraum als auch für Kapitalanleger interessant. Das Grundstück umfasst 433 m² und bietet neben einer Terrasse einen großen Garten, der viel Raum für Freizeit, Spiel und Entspannung schafft.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit klarer Aufteilung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	126,59 m²
Grundstücksfläche	433 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1930
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2022



Praktisch sind zudem eine Garage sowie ein großer Schuppen, die sowohl Platz für Fahrzeuge als auch für Werkstatt oder Hobby bieten.

Aufteilung der Wohnfläche

Erdgeschoss:

- + Wohnzimmer
- + Schlafzimmer
- + Kinderzimmer / Büro
- + Küche
- + Badezimmer
- + Gäste-WC
- + Diele

Obergeschoss:

- + Offener Wohn- und Essbereich mit Küche
- + Schlafzimmer
- + Badezimmer
- + Diele

Kellergeschoss:

- + Zwei Kellerräume
- + Großer Allzweckraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für Familien, die großzügigen Wohnraum mit Garten suchen, ebenso wie für Käufer, die die Möglichkeiten eines Zweifamilienhauses nutzen möchten. Dank der klaren Struktur und der flexiblen Aufteilung lassen sich verschiedene Wohnkonzepte realisieren – vom

Mehrgenerationenwohnen über die Kombination aus Wohnen und Arbeiten bis hin zur Teilvermietung.

Auch für Kapitalanleger eröffnet das Objekt interessante Perspektiven: Die Option, zwei Wohneinheiten separat zu nutzen oder zu vermieten, schafft zusätzliche Renditechancen.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
befeuern	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Ingbert-Rohrbach, der soliden Bausubstanz und dem großzügigen Grundstück bietet dieses Haus eine Investition in Wohnkomfort und Wertstabilität.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	01.09.2035
Endenergiebedarf	292,5
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	02.09.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Lage

Allgemein:

Rohrbach ist ein lebendiger Stadtteil von St. Ingbert und überzeugt durch eine gelungene Mischung aus ruhiger Wohnatmosphäre und guter Anbindung. Das Umfeld ist geprägt von gewachsenen Wohngebieten, Grünflächen und einer aktiven Gemeinschaft. Dadurch eignet sich der Ort besonders für Familien, Ruhesuchende und Berufstätige, die ein entspanntes Zuhause mit Nähe zur Stadt suchen.

Infrastruktur:

Die Anbindung von Rohrbach ist hervorragend. Über die Autobahn A6 gelangen Sie in wenigen Minuten nach Saarbrücken, Homburg oder Kaiserslautern. Zudem bestehen direkte Zugverbindungen ab dem Bahnhof Rohrbach, was den Stadtteil auch für Pendler besonders attraktiv macht. Mehrere Buslinien ergänzen das Netz und binden Rohrbach zuverlässig an St. Ingbert und die umliegenden Orte an. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Banken sowie kleinere Dienstleister sind direkt im Ort vorhanden und fußläufig oder in kurzer Fahrzeit erreichbar.



Weiterführende Schulen finden sich im benachbarten St. Ingbert und sind mit dem Bus oder Zug schnell erreichbar. Auch wirtschaftlich ist Rohrbach geprägt: Neben kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ist insbesondere die Nähe zu größeren Arbeitgebern im Raum St. Ingbert, Homburg und Saarbrücken von Vorteil.

Sport und Freizeit:

Die Umgebung von Rohrbach bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Spazier- und Radwege durch die angrenzenden Wälder sowie die Nähe zum Biosphärenreservat Bliesgau laden zu Naturerlebnissen und sportlichen Aktivitäten ein. Sportvereine, Spielplätze und moderne Sportanlagen im Ort sorgen für ein vielfältiges Angebot für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.

Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung ist sehr gut aufgestellt. Hausärzte, Fachärzte, Apotheken und Therapeuten sind in Rohrbach und den angrenzenden Stadtteilen vorhanden. Darüber hinaus gewährleistet das Caritasklinikum St.



Ergänzend sind die Universitätskliniken in Homburg sowie das Klinikum Saarbrücken in kurzer Fahrzeit erreichbar..



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: 1977 (Zählerschrank), zwei separate Zähler

Heizung: 2022 (Gasheizung), Heizkörper und Leitungen ca. 80er Jahre

Fenster: 2005 (Kunststofffenster, doppelverglast) 1980er Jahre (tlw. noch alte Alufenster)

Bäder: 1980

Dach: 1970er Jahre (geschätzt)

Wasserleitungen: 1980

Sonstiges: ca. 2020. (Laminatboden im Flur und Wohnbereich), ca. 2015 (Teilweise neu gestrichen).



Sonstiges



EG Kinderzimmer



EG Kinderzimmer



EG Küche



EG Küche



EG Bad



OG Küche



OG Küche / Wohnzimmer



OG Küche / Wohnzimmer



OG Küche / Wohnzimmer



OG Wohnzimmer / Essbereich



OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer



Rückansicht



Rückansicht



Garage



Garten



Garten und Schuppen



Garten



Rückansicht



Rückansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
pascal.naumann@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>