

## Freistehendes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Oberwürzbach mit Garage, Terrasse & Südbalkon

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	359.000 €
Garagen	2



## Objektbeschreibung

In besonders gefragter Wohnlage, unmittelbar am Waldrand und in einer ruhigen Sackgasse gelegen, befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die naturnahe Umgebung in Verbindung mit der verkehrsberuhigten Lage unterstreicht die besondere Wohnqualität des Standorts.

### Untergeschoss

Das Untergeschoss ist straßenseitig über eine eigene Haustür zugänglich und verfügt somit über einen separaten Eingang. Hier befindet sich die Einliegerwohnung mit Diele, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad sowie zusätzlichen Kellerräumen. Das Bad ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

### Erdgeschoss

Das Erdgeschoss verfügt über eine eigene Haustür auf der Rückseite des Hauses und ist zusätzlich über eine Treppe vom Untergeschoss aus erreichbar. Das Erdgeschoss umfasst eine Diele, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Im Wohnbereich befindet sich ein repräsentativer Holzkamin, der vor der weiteren Nutzung fachgerecht geprüft und in Betrieb genommen werden muss.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	230 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	763 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Loggia	1
Baujahr	1976
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Verfügbar ab	nach Absprache



Der großzügige Südbalkon erstreckt sich über die gesamte Gebäudebreite, bietet einen schönen Ausblick über die Dächer von Oberwürzbach und darüber hinaus und ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem Schlafzimmer aus zugänglich.

### Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist vom Erdgeschoss aus zugänglich und bietet einen großzügigen, bislang nicht ausgebauten Raum für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung.

### Außenanlagen & Parken

Vor dem Haus liegt ein Vorgarten, der individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Hinter der Liegenschaft befindet sich eine großzügige Terrasse mit überdachtem Bereich und Grillstelle, die einen hohen Grad an Privatsphäre bietet. Der anschließende Garten ist in Hanglage angelegt und kann bei Bedarf gärtnerisch neu strukturiert werden.

Zur Liegenschaft gehört eine Garage mit elektrischem Garagentor, geeignet für bis zu zwei hintereinander parkende Kleinwagen. An der erdberührten Garagenwand ist Feuchtigkeit feststellbar.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
befeuern	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



Zur Schaffung eines weiteren sonnigen Aufenthaltsbereichs bietet sich die Möglichkeit einer Dachterrasse auf der Garage an, da bereits ein Zugang mit Tor auf das Garagendach vorhanden ist. Die Umsetzbarkeit ist vorbehaltlich statischer sowie baurechtlicher Prüfung zu beurteilen.

### Zustand der Liegenschaft

Beim Bau wurde großer Wert auf die Verwendung hochwertiger Materialien gelegt, sämtliche Bereiche wurden regelmäßig gepflegt und instand gehalten, dennoch besteht aktuell Sanierungsbedarf. Im Rahmen einer zeitgemäßen Modernisierung lässt sich das Haus nach persönlichen Vorstellungen gestalten und an heutige Wohnansprüche anpassen. So eröffnet sich die Chance, ein großzügiges Zuhause in besonders attraktiver Lage ganz nach den eigenen Wünschen zu schaffen und zukunftsorientiert zu gestalten.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	02.03.2036
Endenergiebedarf	330.9
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	03.03.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in einer Sackgasse in Oberwürzbach, einem idyllischen Stadtteil von Sankt Ingbert. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer gewachsenen, überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehenden Bebauungsstruktur und bietet dadurch eine besonders ruhige sowie naturnahe Wohnqualität.

Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur: Im Ort selbst befinden sich eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Apotheke, ein Hausarzt, ein Zahnarzt, ein Kiosk sowie mehrere Friseure. Für Freizeit und Sport stehen unter anderem ein Tennisverein, ein Fußballverein sowie zahlreiche Wanderwege in der direkten Umgebung zur Verfügung. Weiterführende Schulen, größere Supermärkte sowie weitere Ärzte und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind schnell im Stadtzentrum von Sankt Ingbert erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A6 und A8 sind Saarbrücken, Homburg, Neunkirchen und Kaiserslautern schnell zu erreichen.



Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- Friseur – ca. 50 m
- Restaurant – ca. 0,2 km
- Apotheke – ca. 0,5 km
- Bäckerei – ca. 0,7 km
- Metzgerei – ca. 0,7 km
- Kindergarten – ca. 0,7 km
- Grundschule/Gemeinschaftsschule – ca. 0,7 km
- Supermarkt – ca. 5 km
- Gymnasium – ca. 6 km
- Sold Immobilien – ca. 6 km

Verkehrsanbindung:

- Öffentlicher Nahverkehr (Bus) – ca. 0,4 km
- Autobahn A6 – ca. 4 km
- Bahnhof Sankt Ingbert – ca. 6 km
- Flughafen Saarbrücken – ca. 9 km

Umliegende Städte und Einrichtungen:

- Sankt Ingbert (Stadtzentrum) – ca. 6 km
- Blieskastel – ca. 11 km
- Universität des Saarlandes – ca. 10 km
- Saarbrücken (Stadtzentrum) – ca. 18 km.



## Ausstattung

+ Gebäude:

Baujahr ca. 1976

Bauweise: Massivhaus

Dach: Satteldach

Außenfassade: verputzt und gestrichen

Fenster: Aluminium, isolierverglast (1976)

Heizung: Öl (2016), Viessmann Vitodens 100-W Typ B1HB

Böden: Fliesen, Parkett, Laminat, Teppich

+ Zimmer: 6

+ Grundriss:

UG: Diele, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Kellerräume, Vorgarten

EG: Diele, Wohn- und Esszimmer, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Balkon, Terrasse, Hanggarten

DG: Speicherraum

+ Sanitär:

UG: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC

EG: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, separates Gäste-WC

+ Parken:

Stellplatz am Haus

Garage mit Zugang zum Haus.



## Sonstiges

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat). Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen. Alle Informationen basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden, etc).



Der Makler hat keine eigene Berechnung der Wohnfläche durchgeführt. Eine Einsicht in die Bauakte zur Überprüfung des Baujahres hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



EG - Esszimmer



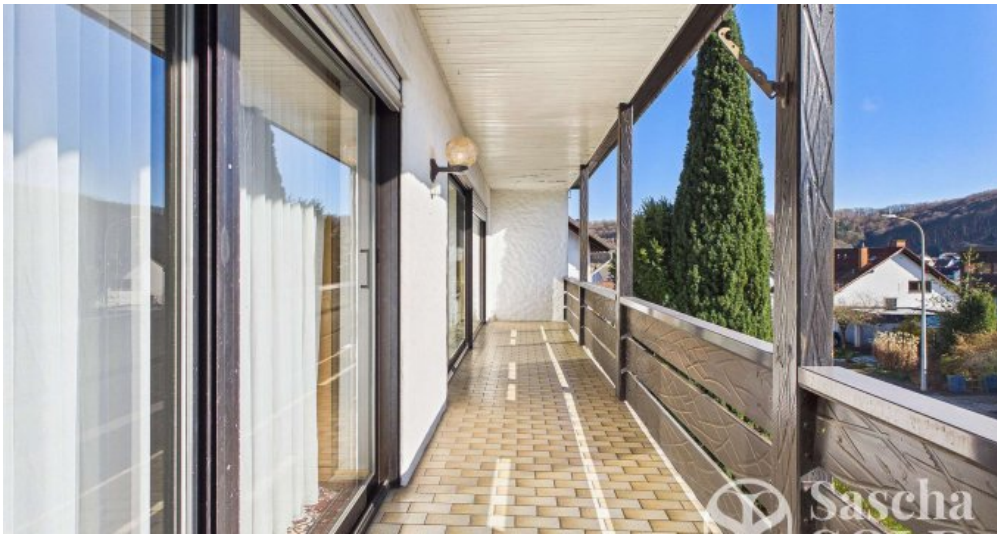
EG - Wohnzimmer



EG - Wohnzimmer



EG - Wohnzimmer



EG - Südbalkon



EG - Flur



EG - Schlafzimmer



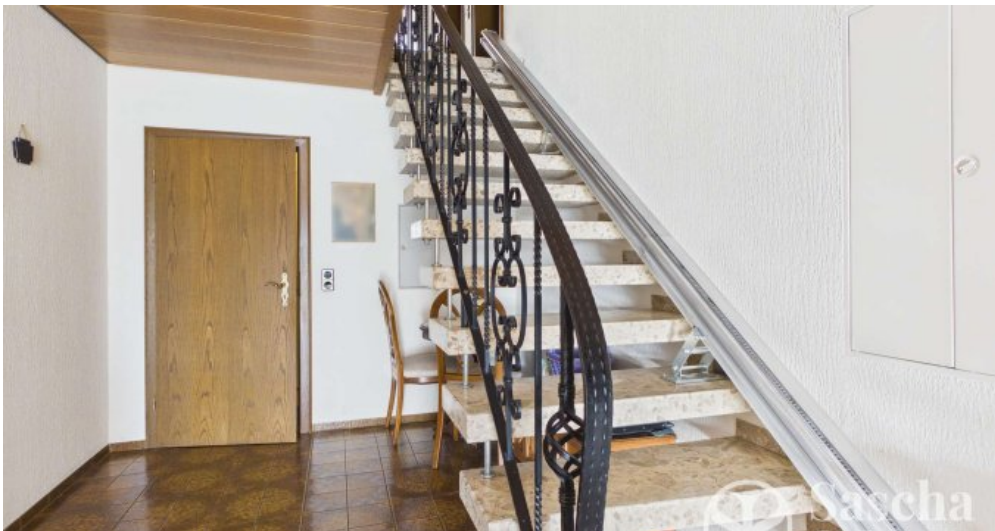
EG - Schlafzimmer



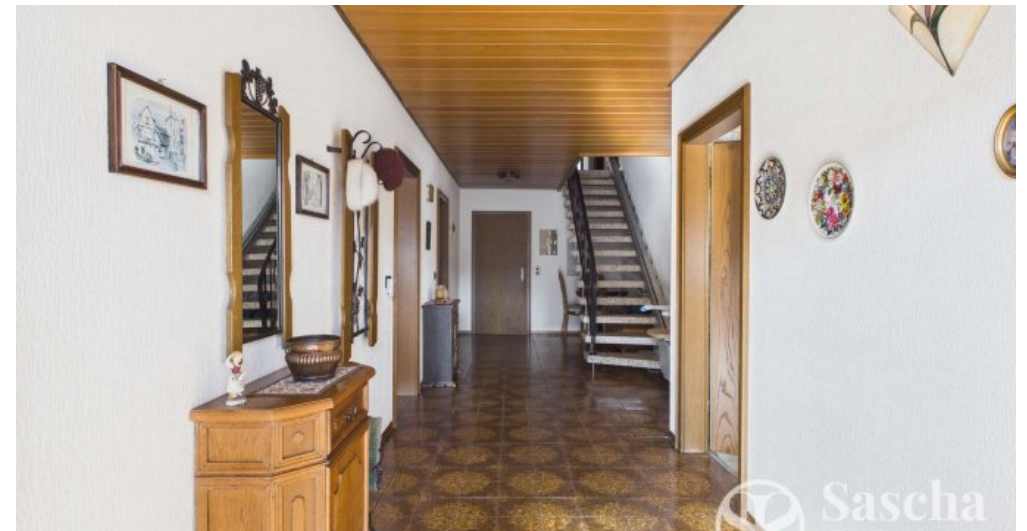
EG - Badezimmer



EG - Gäste-WC



Treppe zum UG



UG - Diele



UG - Wohn- und Esszimmer



UG - Schlafzimmer



UG - Küche



UG - Badezimmer



Dachgeschoss



Kellerraum



Kellerraum



Heizungsraum



Garage

### Traumimmobilie gefunden?

- Anfrage senden
- Posteingang/Spam-Ordner prüfen
- Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten

A diagram illustrating the process of receiving an inquiry. On the left, a smartphone displays the 'Sascha SOLD Immobilien' app interface with a house image and the text 'Interesse geweckt? Anfrage gesendet?'. An arrow points to the right, where a laptop screen shows an email notification with the 'Sascha SOLD Immobilien' logo and the text 'Spam-Ordner prüfen! Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten'.

1\_Anfrage\_Info

An advertisement for 'Sascha SOLD Immobilien'. It features a dark blue background with the company logo on the left. The text asks 'Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?' and provides the website 'www.sold.de/Wertermittlung.htm' and a QR code for 'Kostenlose Wertermittlung schnell &amp; unverbindlich!'. On the right, there is a portrait of a man in a blue suit and tie.

Außenansicht

## Anbieter

Sold Immobilien  
Poststraße 43  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Webseite

068949122060  
[www.sold.de](http://www.sold.de)