

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf weitläufigem Grundstück mit Panoramablick

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	529.000 €



Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger, zurückversetzter Lage abseits der Straße. Die besondere Lage sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre, während Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Gehminuten bequem erreichbar sind.

Die Einliegerwohnung ist ebenerdig zugänglich und verfügt über einen Wohnraum, einen Küchenbereich sowie ein Badezimmer. Auf dieser Ebene befinden sich zudem die Kellerräume sowie die Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus alle Räume erschlossen werden. Hier befinden sich eine Küche mit Zugang zum Balkon, ein Wohnzimmer mit Kaminofen, ein helles Esszimmer, ein Büro sowie ein großzügiger Wintergarten mit beeindruckendem Blick über die Stadt. Eine weitere Terrasse hinter dem Haus bietet direkten Zugang zum Garten.

Der Garten ist auf mehreren Ebenen angelegt und bietet neben einem Teich auch nicht einsehbare Bereiche, die ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre ermöglichen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	250 m ²
Grundstücksfläche	1.053 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1982
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2007
Verfügbar ab	nach Absprache



Dort befinden sich ein Badezimmer sowie zwei Kinderzimmer. Für die Eltern steht ein großzügiges Schlafzimmer mit Bad en suite, Ankleide und eigenem Balkon mit weitem Ausblick über die Dächer der Stadt zur Verfügung.

Eine Photovoltaikanlage mit Einspeisevertrag mit den Stadtwerken St. Ingbert (Laufzeitende 31.12.2031) generiert Einnahmen von netto ca. 474 € monatlich.

Insgesamt bietet die Liegenschaft viel Potenzial für Käufer mit Bedarf an großzügigem Wohnraum, Privatsphäre und einem weitläufigen Grundstück. Gleichzeitig besteht Renovierungsbedarf; im Untergeschoss sind teilweise Feuchtigkeitserscheinungen vorhanden.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Kamin	Ja
befuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Mittelstadt St. Ingbert, im Saarpfalz-Kreis. Sie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld. Die Innenstadt von St. Ingbert ist fußläufig schnell erreichbar, ebenso wie eine Bushaltestelle mit Anbindung an das Stadtzentrum von St. Ingbert und die umliegenden Stadtteile. Die hervorragende Verkehrsanbindung an die A6 verleiht der Lage eine besondere Attraktivität. Einkaufsmöglichkeiten, zentrale Infrastruktureinrichtungen und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- Bushaltestelle – ca. 100 m
- Restaurant – ca. 600 m
- Großer Supermarkt – ca. 600 m
- Grundschule und KITA – ca. 800 m
- Kreiskrankenhaus – ca. 800 m
- Stadtpark – ca. 800 m
- Stadtzentrum – ca. 900 m
- Gymnasium – ca. 1,2 km
- Bahnhof – ca. 1,7 km

Verkehrsanbindung:

- Autobahn A6 – ca.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	09.03.2026
Endenergiebedarf	233.3
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	10.03.2026
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



4,9 km

Umliegende Städte und Einrichtungen:

- URSAPHARM-Arena (SV Elversberg) – ca. 5 km
- Universität des Saarlandes – ca. 8 km
- Flughafen Saarbrücken – ca. 10 km
- Saarbrücken (Zentrum) – ca. 19 km
- Homburg (Uniklinik) – ca. 20 km.



Ausstattung

Gebäude:

- Baujahr: ca. 1982
- Bauweise: Massivbauweise
- Dach: Satteldach
- Außenfassade: verputzt und gestrichen
- Fenster: Holz, Isolierverglasung (1982); Dachfenster: Kunststoff (ca. 2010)
- Heizung: Gas (Weishaupt Modell WTC 25-A, Baujahr ca. 2007)
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Photovoltaik mit 17,76 kWp, Stromlieferungsvertrag mit den Stadtwerken St. Ingbert
- Böden: Parkett, Fliesen
- Zimmer: 9
- Wohnfläche: ca. 250 m² (inkl. anteiliger Balkon- und Wintergartenfläche von 50%)
- Parken: Doppelgarage

Grundriss:

- UG: Einliegerwohnung mit Wohnbereich, Küche und Badezimmer
- UG: Keller mit Hobbyraum, Waschküche, Heizungsraum und Doppelgarage
- EG: Diele, Küche, Wohn- und Esszimmer, Büro, Wintergarten, WC, Balkon, Terrasse
- DG: Empore, Bad, 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer mit Bad, Ankleide und Balkon

Sanitär:

- UG: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- EG: Gäste-WC mit Waschbecken und WC

- DG: Bad mit Wanne, Waschbecken und WC
 - DG: Bad en Suite mit Dusche, Bidet, Waschbecken und WC
- Modernisierungen:
- Erneuerung der Dachfenster (ca.



- 2010)
• Erneuerung der Heizungsanlage (2007).



Sonstiges

Bonitätsnachweis:

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).

Provisionshinweis:

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, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.



Eine eigene Berechnung der Wohnfläche durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die im Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen sowie die dargestellten Grundrisse wurden nicht gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) eigenständig ermittelt. Sie basieren auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine verbindliche Wohnflächenberechnung oder Architektenleistung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßhaltigkeit der Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt ebenso für die Angaben zum Energieausweis und zu den energetischen Eigenschaften, die ebenfalls auf den Daten des Eigentümers basieren und nicht eigenständig geprüft wurden. Angaben zu Heizungsanlagen, Technik oder sonstiger Ausstattung wurden ebenfalls nicht geprüft. Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen nur der Illustration, sind nicht maßstabgetreu und ersetzen keine persönliche Vor-Ort-Besichtigung oder Prüfung. Das Exposé sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Zahlen stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.



Es hat keine Einsicht in die Bauakte stattgefunden. Kaufinteressenten sind verpflichtet, das Objekt selbst zu besichtigen und alle relevanten Unterlagen eigenständig zu prüfen. Es wird keine Gewähr für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung oder für vorhandene Genehmigungen übernommen. Kaufinteressenten müssen die Bebauungspläne und das Baurecht selbst prüfen. Bekannt gewordene Fehler werden umgehend korrigiert. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



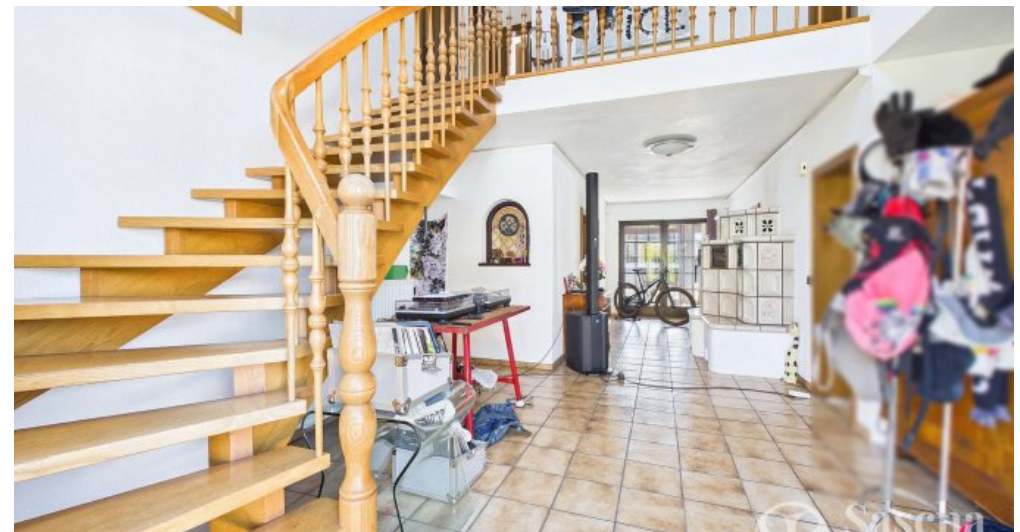
Küche



Balkon im OG



Gäste-WC



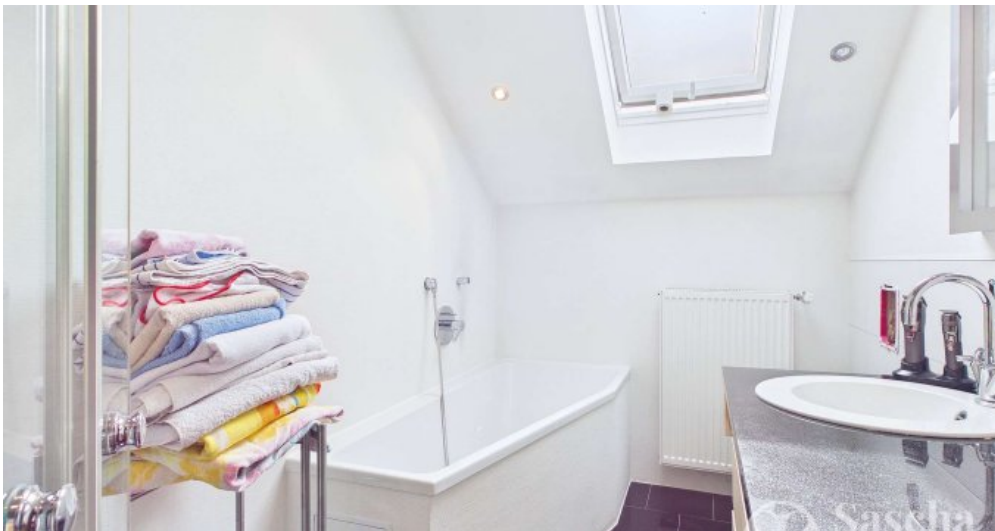
Treppe zum DG



DG - Kinderzimmer 1



DG - Kinderzimmer 2



DG - Badezimmer 1



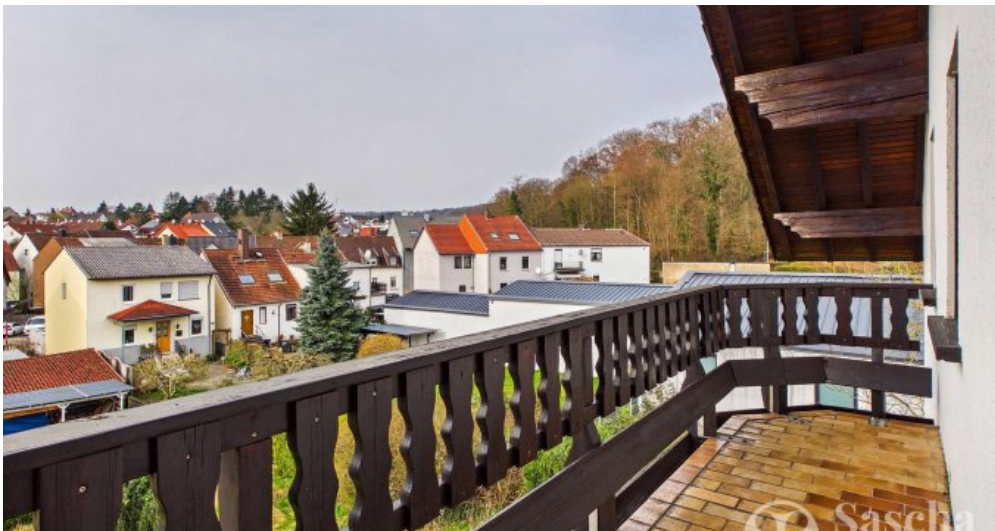
DG - Schlafzimmer 3



DG - Badezimmer 2



DG - Ankleidezimmer



Balkon im DG



Gebäudeansicht



Einliegerwohnung - Wohnraum



Einliegerwohnung - Küche



Einliegerwohnung - Bad



Doppelgarage



Gartenansicht



Gartenansicht



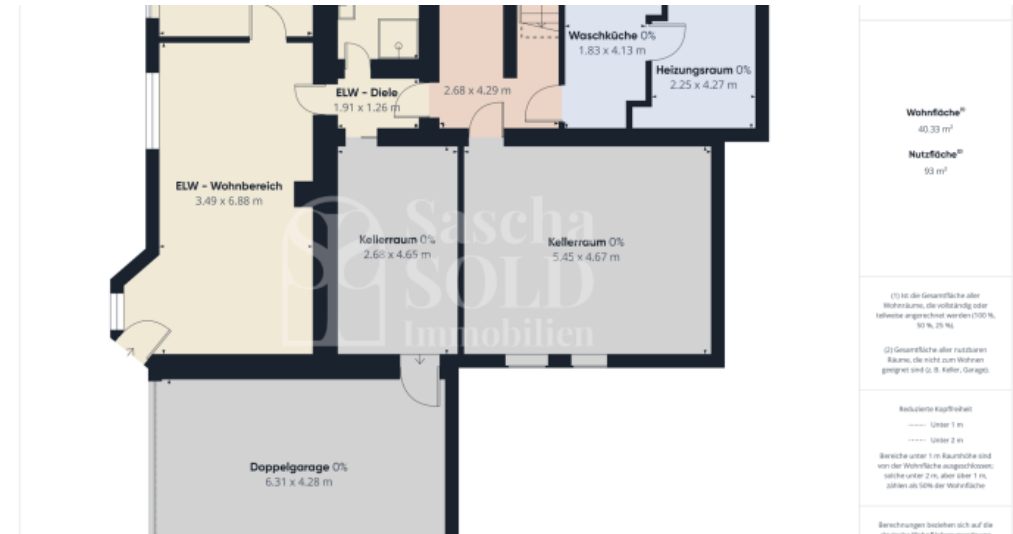
Garten



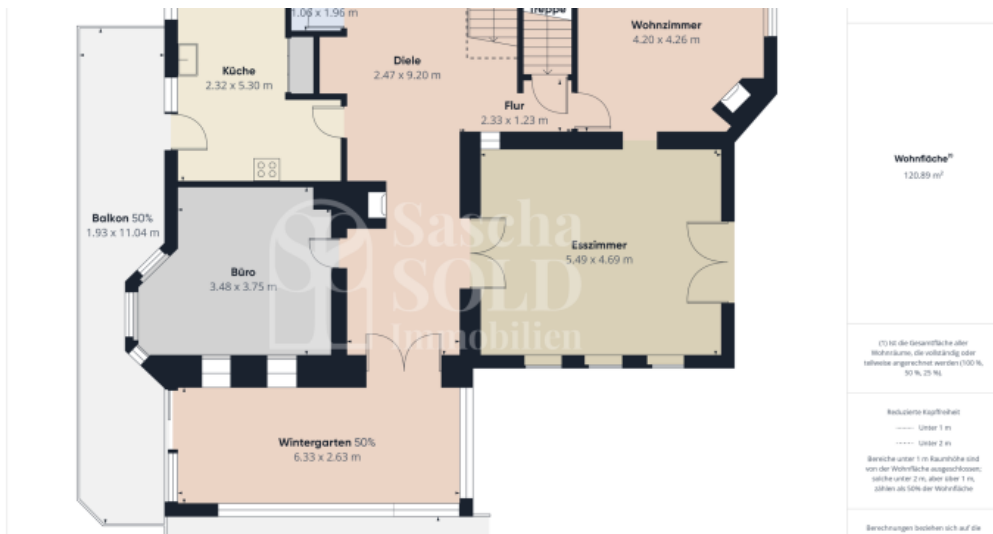
Garten



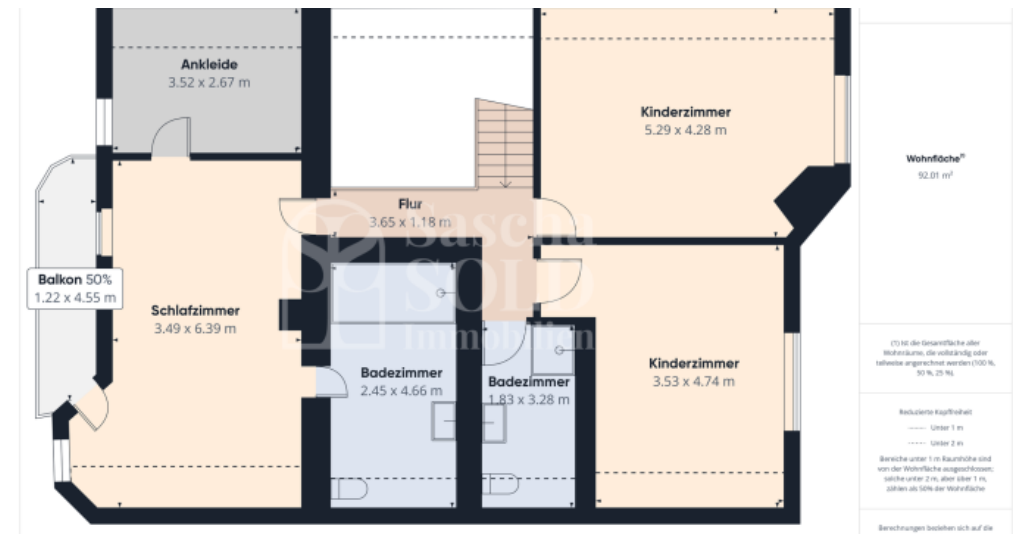
Garten



Unter- und Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



**Sascha
SOLD
Immobilien**

Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?
www.sold.de/Wertermittlung.htm
oder QR-Code scannen:



**Kostenlose
Wertermittlung
schnell & unverbindlich!**

2_Wertermittlung



Traumimmobilie gefunden?

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



1_Anfr

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale
Webseite

068949122060
www.sold.de