Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Großes Anwesen mit Einliegerwohnung auf weitläufigem Grundstück mit Panoramablick

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	499.000 €



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

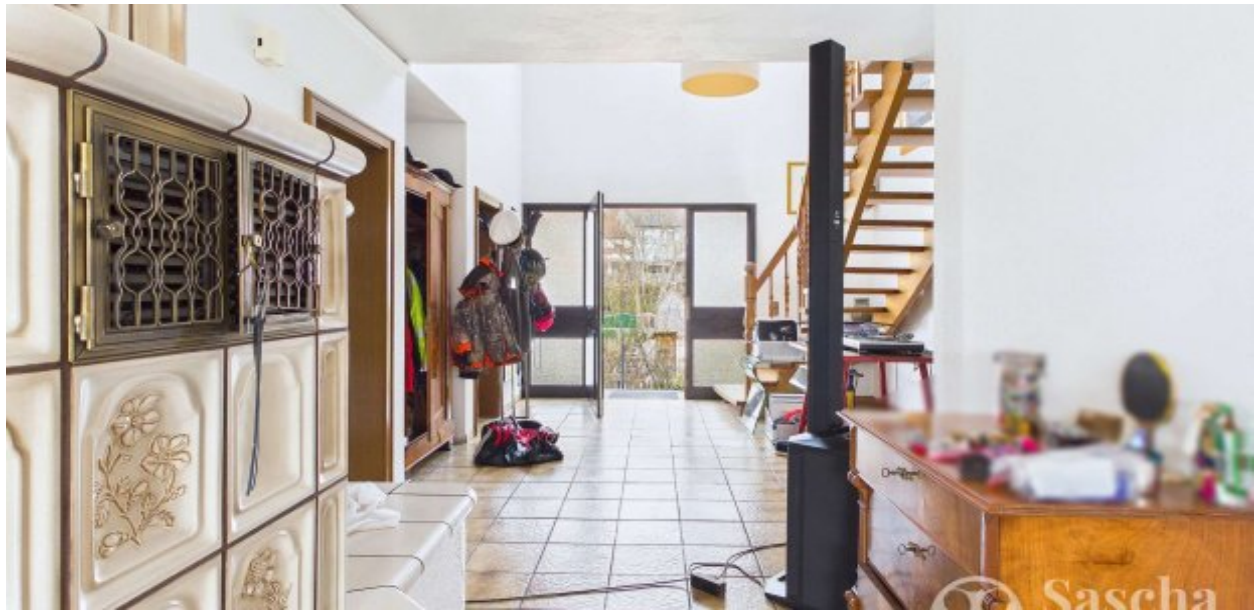
Wohnfläche	250 m²
Grundstücksfläche	1.053 m²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1982
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2007
Verfügbar ab	nach Absprache



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
befeuerung	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	09.03.2036
Endenergiebedarf	233.3
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	10.03.2026
Energieeffizenzklasse	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).

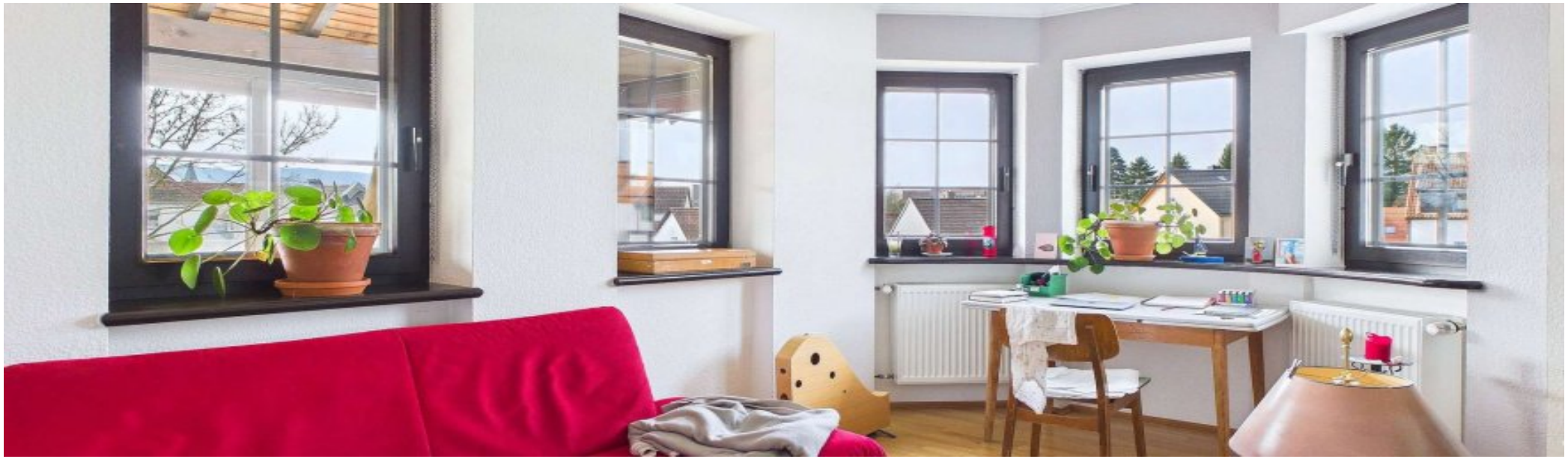


Sonstiges

Bonitätsnachweis:
Auf Wunsch des Verkäufers erfolgen Besichtigungen ausschließlich mit Interessenten, die ihre Bonität nachgewiesen haben, beispielsweise durch ein Finanzierungszertifikat oder einen Eigenkapitalnachweis.
Käuferprovision:
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.
Haftungsausschluss:
Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, wurden diese vom Makler nicht eigenständig auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität überprüft.
Eine eigene Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die angegebenen Flächen sowie die dargestellten Grundrisse beruhen auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) dar.



Angaben zum Energieausweis, zu Heizungsanlagen sowie zur technischen Gebäudeausstattung beruhen auf den Angaben des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen und wurden vom Makler nicht technisch oder sachverständig überprüft.
Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen ausschließlich der Veranschaulichung und ersetzen keine persönliche Besichtigung. Das Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und begründet keine Beschaffenheitsvereinbarung.
Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie wieder. Soweit Modernisierungs-, Renovierungs- oder Umbauvarianten dargestellt werden, handelt es sich ausschließlich um unverbindliche Visualisierungen. Eine Prüfung der technischen, statischen oder baurechtlichen Umsetzbarkeit wurde durch den Makler nicht vorgenommen.



Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft.
Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen.
Dieses Exposé ersetzt nicht die eigenverantwortliche Prüfung der Immobilie und der für die Kaufentscheidung maßgeblichen Unterlagen. Bekannt gewordene unrichtige Angaben werden unverzüglich berichtigt. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten..



Wintergarten



Küche



Küche



Gäste-WC



Treppe zum DG



DG - Kinderzimmer 1



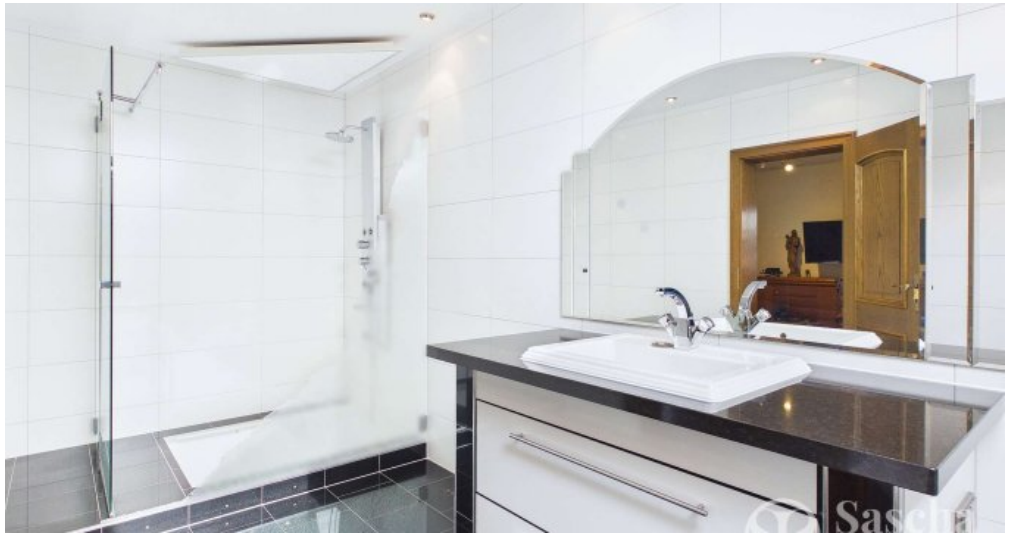
DG - Kinderzimmer 2



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



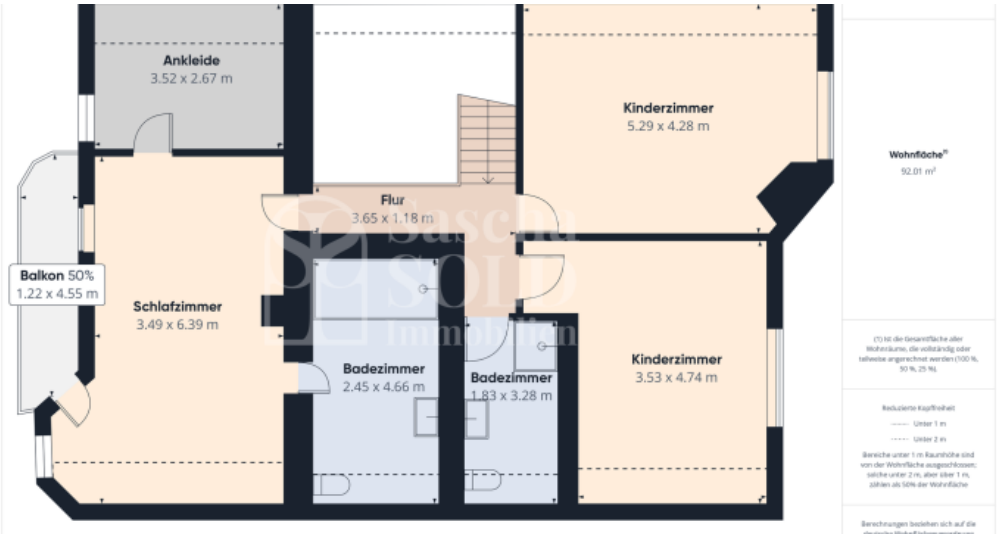
Garten



Unter- und Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



2_Wertermittlung



1_Anfrage_Info

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de