

## Zwei Wohnungen in zentraler Lage von St. Ingbert – ideal für Eigennutzer und Anleger

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	289.000 €



### Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus bietet die Möglichkeit zur Nutzung von zwei separaten Wohneinheiten und überzeugt zugleich durch seine zentrumsnahe Lage in St. Ingbert. Die Innenstadt ist fußläufig in etwa fünf Minuten erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur.

Im Erdgeschoss befindet sich eine renovierte und möblierte Wohneinheit. Diese bietet ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, eine Ankleide sowie ein modernes Badezimmer mit Anschluss für die Waschmaschine.

Die zweite Wohneinheit ist als Maisonettewohnung ausgeführt und erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss. Von der Diele im Obergeschoss sind alle Räume bequem erreichbar. Auf dieser Etage befinden sich ein Schlafzimmer, ein Essbereich mit offener Küche sowie ein Badezimmer mit zusätzlichem Hauswirtschaftsraum. Die durchschnittliche Deckenhöhe beträgt hier ca. 2,20 m. Eine Treppe führt von der Diele in das ausgebaute Dachgeschoss, das sich durch seine Helligkeit auszeichnet und sich ideal als großzügiger Wohnbereich nutzen lässt.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	175 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	232 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Baujahr	1950
Zustand des Objektes	Teilsaniert
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	nach Absprache



Für Ihre Fahrzeuge stehen öffentliche, kostenfreie Stellplätze in unmittelbarer Nähe an der Straße zur Verfügung.

Im Laufe der Jahre wurden unter anderem folgende Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erdgeschoss: Umbau und Kernsanierung der gesamten Etage (ca. 2022)
- Ober- und Dachgeschoss: Erneuerung der Laminatböden und der Elektrik (ca. 2022)
- Modernisierung der Heizungsanlage (ca. 2017)

Bei der Liegenschaft handelt es sich um zwei voneinander getrennte Wohneinheiten. Eine rechtliche Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz liegt jedoch nicht vor.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
befeuernung	Gas
Abstellraum	Ja



## Lage

Diese Liegenschaft befindet sich in St. Ingbert-Mitte im Saarpfalz-Kreis (Saarland). Sie liegt an einer Hauptverkehrsstraße in einem gewachsenen Wohnumfeld mit überwiegend Reihenhäusern. Die Innenstadt von St. Ingbert ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Eine Bushaltestelle mit Anbindung an die umliegenden Stadtteile befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen A6 und A8 unterstreicht die Lagequalität.

Einkaufsmöglichkeiten, zentrale Infrastruktureinrichtungen sowie Naherholungsgebiete sind schnell erreichbar und tragen zu einem komfortablen Wohnumfeld bei.

Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- Bushaltestelle – ca. 60 m
- Supermarkt – ca. 400 m
- Stadtzentrum St. Ingbert – ca. 400 m
- Stadtpark – ca. 500 m
- Grundschule und KITA – ca. 900 m
- Gymnasium – ca. 900 m
- Bahnhof – ca. 1,3 km

Verkehrsanbindung:

- Autobahn A6 – ca.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	29.03.2032
Energieverbrauchskennwert	126.5kWh/m <sup>2</sup> a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	29.03.2022
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Gas



5 km

Umliegende Städte und Einrichtungen:

- URSAPHARM-Arena (SV Elversberg) – ca. 5 km
- Universität des Saarlandes – ca. 8 km
- Flughafen Saarbrücken – ca. 9 km
- Saarbrücken (Zentrum) – ca. 12 km
- Homburg (Zentrum) – ca. 19 km.



## Ausstattung

### Gebäude:

- Baujahr: ca. 1950
- Bauweise: Massivbauweise
- Dach: Satteldach mit Dachgaube
- Außenfassade: verputzt
- Fenster: Holz, Kunststoff, Aluminium, isolierverglast  
(teilweise 90er Jahre, teilweise ältere, nicht feststellbare Baujahre)
- Heizung: Gastherme (Paradigma Modula NT, ca. 2017)
- Böden: Laminat, Fliesen

### Grundriss:

- EG: Flur, Wohn- und Esszimmer, Küche, Bad, Ankleide, Schlafzimmer
- OG: Diele, Schlafzimmer, Bad, Hauswirtschaftsraum, Esszimmer, Küche
- DG: großer, offener Wohnbereich

### Sanitär:

- EG: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- OG: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.



## 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 (WoFIV) 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 Beschaffensvereinbarung.

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.



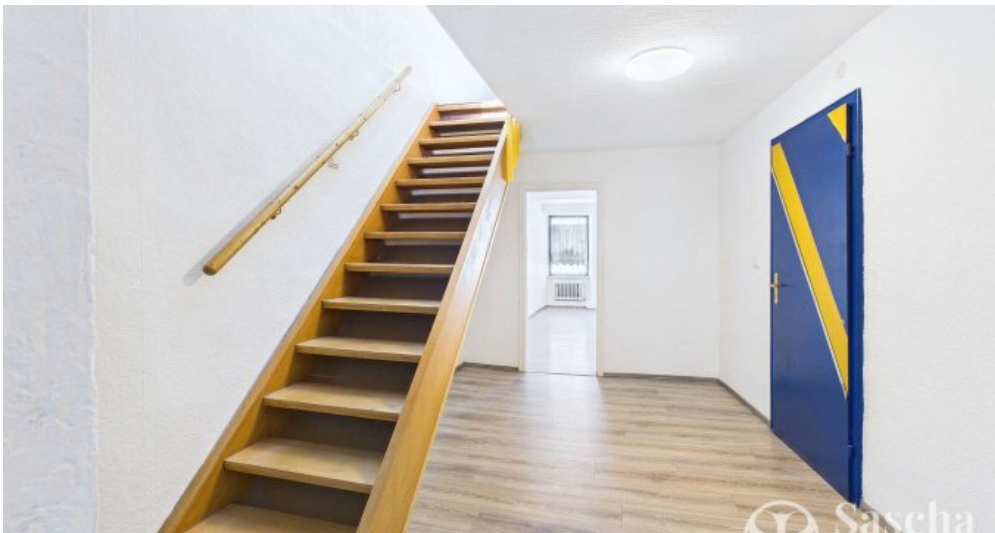
Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft. Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu 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..



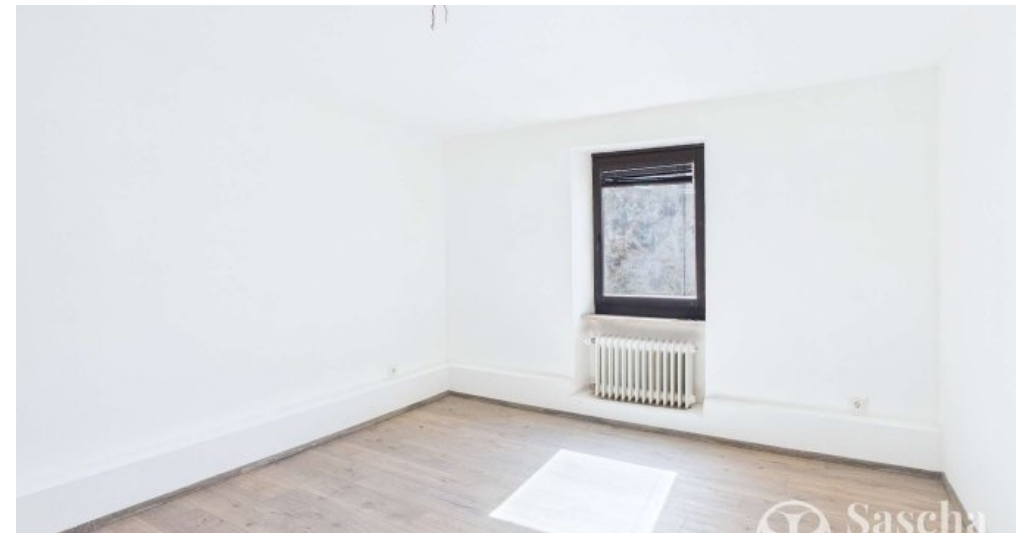
EG - Badezimmer



EG - Ankleide



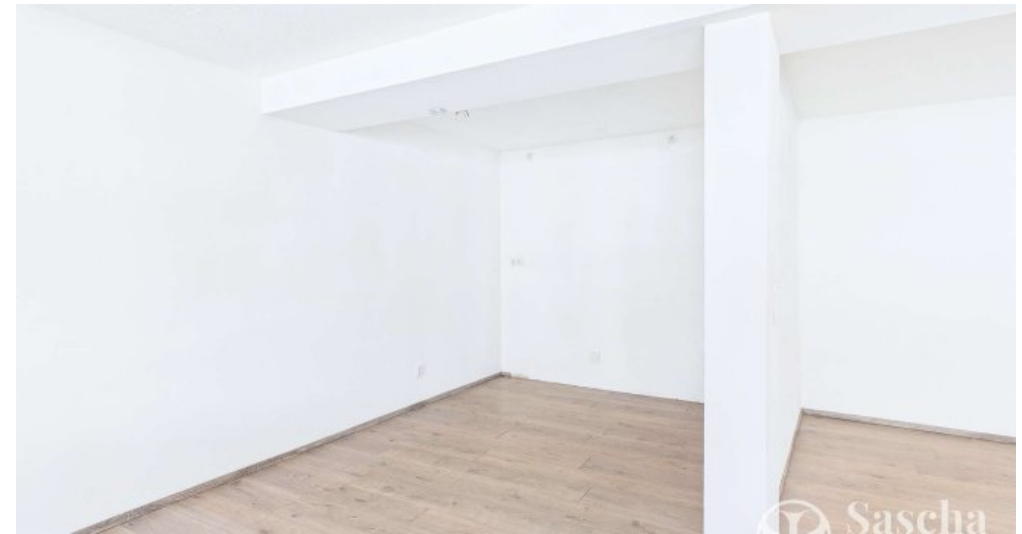
OG - Diele



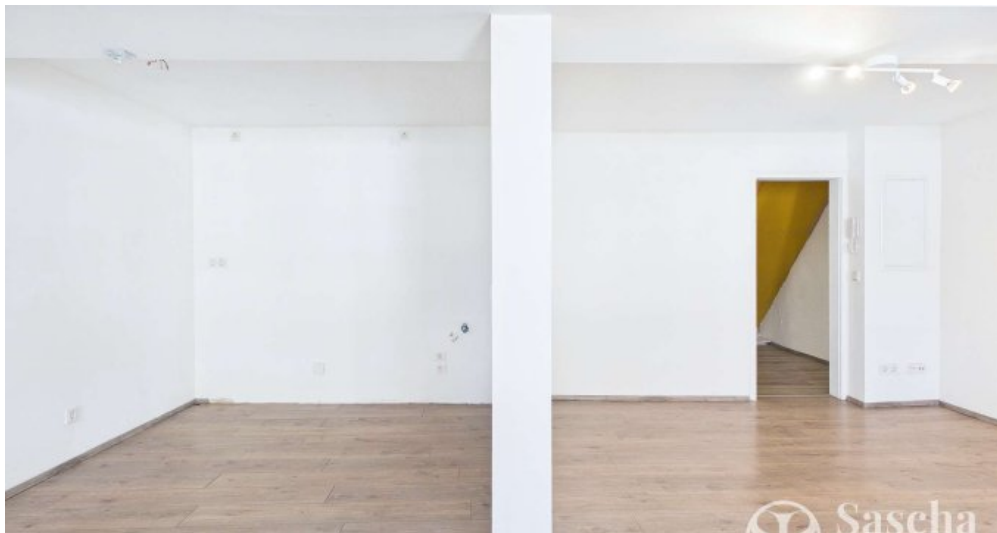
OG - Schlafzimmer



OG - Esszimmer



OG - Küche



OG - Esszimmer/Küche



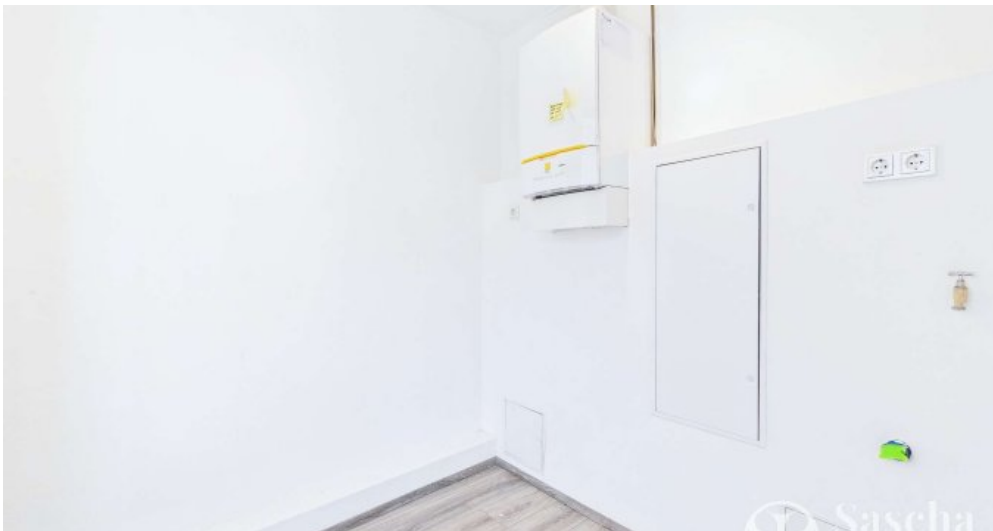
Einrichtungsbeispiel



OG - Badezimmer



OG - Badezimmer



OG - Hauswirtschaftsraum



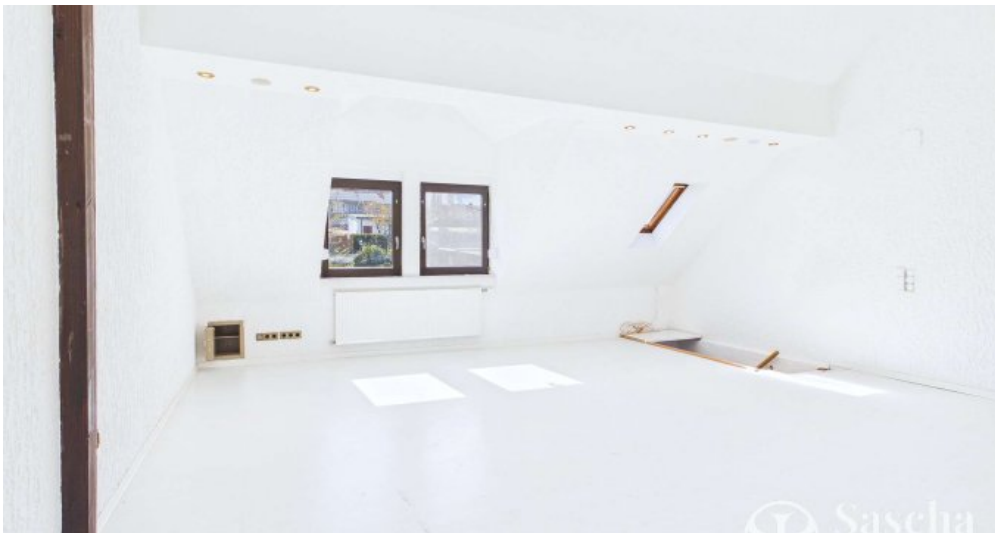
OG - Blick aus dem Fenster



DG - Wohnbereich



Einrichtungsbeispiel



DG - Wohnbereich



DG - Wohnbereich



Außenansicht

### Traumimmobilie gefunden?

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

Sascha SOLD Immobilien

1\_Anfrage\_Info

**Sascha SOLD Immobilien**

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

**Kostenlose  
Wertermittlung  
schnell & unverbindlich!**

2\_Wertermittlung

## Anbieter

Sold Immobilien  
Poststraße 43  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Webseite

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