Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Bezugsfrei - Helle 2ZKB Eigentumswohnung im 1. OG in zentraler Lage von St. Wendel

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	125.000 €
Hausgeld	180 €



Objektbeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage von St. Wendel und überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, helle Räume und kurze Wege in die Innenstadt. Das Haus liegt in einer Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die historische Altstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants sowie der Hauptbahnhof sind in ca. fünf Minuten fußläufig erreichbar.
Die Wohnung steht derzeit leer und ist sofort bezugsfertig. Lediglich eine Einbauküche sowie die gewünschte Möblierung sind vom Käufer noch einzubringen.
Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen einladenden Eingangs- und Flurbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und die einzelnen Räume der Wohnung sinnvoll miteinander verbindet. Eine Gegensprechanlage sorgt für zusätzlichen Komfort.
Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	50 m²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Verfügbar ab	sofort



Die Wohnung wurde erst kürzlich renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten, bezugsfertigen Zustand. Das gesamte Wohnhaus ist mit dreifach verglasten Fenstern ausgestattet. Auch die Verglasung der Treppenhausfront sowie die Hauseingangstür wurden entsprechend ausgeführt und tragen zu einer guten energetischen Qualität des Gebäudes bei.
Der Küchenbereich schließt unmittelbar an den Wohnbereich an und bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche. Für eine vollständig ausgestattete Einbauküche liegt bereits ein konkretes Angebot eines lokalen Anbieters in Höhe von ca. 8.000 € vor, das Kaufinteressenten auf Wunsch gerne zur Verfügung gestellt werden kann.
Das Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen guten Zuschnitt und bietet ausreichend Stellfläche für ein Doppelbett sowie Schränke und weitere Möbel.
Das weiß geflieste Badezimmer ist mit einer Duschbadewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Eine elektrische Abluft sorgt für eine gute Belüftung.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne
Boden	Fliesen, Laminat
befeuerung	Gas
Abstellraum	Ja



Den Gasliefervertrag schließt der jeweilige Bewohner selbst mit einem Anbieter seiner Wahl ab. Die Gaskosten sind daher nicht in den Nebenkosten enthalten. Über eine separate, programmierbare Heizungssteuerung lassen sich Raumtemperatur und Heizbetrieb komfortabel regulieren.
Praktischen Stauraum bietet ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung. Ergänzt wird dieser durch einen großzügigen, zur Wohnung gehörenden Kellerraum. Dort befinden sich auch die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, sodass diese Geräte außerhalb des eigentlichen Wohnbereichs untergebracht werden können.
Ein Stellplatz gehört nicht zur Wohnung. Bei Bedarf besteht jedoch die Möglichkeit, in der näheren Umgebung einen Stellplatz bzw. Tiefgaragenstellplatz separat anzumieten.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	19.10.2036
Energieverbrauchskennwert	90.6kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	20.10.2026
Energieeffizenzklasse	C
Primärenergieträger	Gas



Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von St. Wendel und bietet damit beste Voraussetzungen für alle, die kurze Wege und die Vorzüge des Stadtlebens schätzen. Die historische Altstadt mit ihren Geschäften, Cafés, Restaurants und zahlreichen Angeboten des täglichen Bedarfs ist bequem zu Fuß erreichbar.
Das direkte Umfeld ist geprägt vom gewachsenen Stadtbild St. Wendels mit seiner attraktiven Fußgängerzone, historischen Gebäuden und kleinen Plätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Banken und weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung. Viele Wege des täglichen Lebens lassen sich daher unkompliziert zu Fuß erledigen.
Neben der guten Infrastruktur bietet St. Wendel einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Innenstadt lädt zum Einkaufen und Verweilen ein, während Grün- und Freizeitbereiche ebenfalls schnell erreichbar sind. Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Städte und Gemeinden bequem zu erreichen.



.



Ausstattung

Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
Wandbeläge: Tapete, Fliesen
Bad / Sanitär: Duschbadewanne, Waschbecken und WC, gefliest
Heizung: Gastherme (Bosch/Junkers, BJ: ca. 1996)
Fenster: Kunststofffenster mit 3fach-Verglasung (BJ: ca. 2020)
großer Kellerraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
Hausmeister vorhanden
Hausgeld: 180€/Monat
Instandhaltungsrücklage: 6.397,57 Euro (Stand: 01.10.2026).



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. Die Mindestprovision beträgt 2.975,00 € einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.
Energieausweis:
Der Energieausweis wurde beauftragt und befindet sich derzeit in Erstellung.
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.



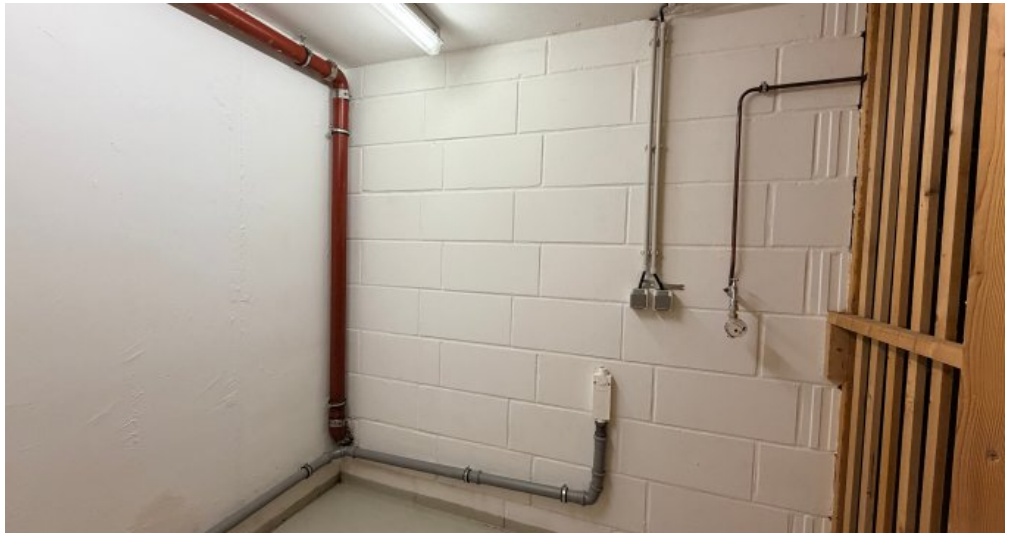
Die angegebenen Flächen sowie die dargestellten Grundrisse beruhen auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) dar. Sämtliche Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben.
Angaben zum Energieausweis, zu Heizungsanlagen 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.



Eine Prüfung der technischen, statischen oder baurechtlichen Umsetzbarkeit wurde durch den Makler nicht vorgenommen.
Eine Einsichtnahme in Bauakten oder sonstige öffentlich-rechtliche Unterlagen erfolgte nicht, sofern dies nicht ausdrücklich angegeben ist. 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..



Treppenhaus



Kellerraum



Außenansicht



Außenansicht

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de