Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Voll möblierte, helle 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia und direktem Waldzugang

Preise & Kosten

Kaltmiete	770 €
Warmmiete	1.065 €
Nebenkosten	115 €
Heizkosten	180 €
Stellplatzmiete Freiplatz	50 €
Freiplätze	1
Kaution Freitext	2300 €



Objektbeschreibung

Diese modernisierte, vollständig möblierte Wohnung bietet ein Zuhause in naturnaher Lage. Sie liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur acht Wohneinheiten. Gesucht werden Mieter, die langfristig hier wohnen möchten.
Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier gelangen Sie auf die Süd-Loggia, die Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Die separate Küche verfügt über eine vollständig ausgestattete Einbauküche. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich als Arbeits- oder Gästezimmer eignet.
Das helle Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Eine Speisekammer innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum. Waschmaschine und Trockner gehören ebenfalls zur Ausstattung. Die Wohnungseingangstür ist als Sicherheitstür mit digitalem Türspion ausgeführt.
Die vorhandene Möblierung, die Einbauküche und die Haushaltsgeräte sind im Mietumfang enthalten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	66 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	4 m²
Stellplätze	1
Verfügbar ab	sofort



Wer gerne draußen unterwegs ist, findet hier kurze Wege in die Natur: Der Waldzugang liegt nur etwa 40 Meter vom Haus entfernt. Spazierwege, Wanderstrecken und Mountainbike-Routen bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.
Ein Außenstellplatz in etwa 80 Metern Entfernung zum Gebäude kann für zusätzlich 50 € monatlich angemietet werden. Bitte beachten Sie: Im unmittelbaren Wohngebiet gibt es keine kostenlosen Parkmöglichkeiten.
Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung an den Vermieter beträgt 115 €. Darin enthalten sind insbesondere Hausmeisterservice, die Reinigung der Gemeinschaftsflächen, Gebäudeversicherung, Grundsteuern, Müllgebühren und sonstige umlegbare Kosten. Für einen Einpersonenhaushalt betrugen die monatlichen Abschläge in der Vergangenheit insgesamt ca. 240 €: 60 € für Strom, 140 € für Wärme, 20 € für Trinkwasser und 20 € für Abwasser.
Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Selbstzahler mit regelmäßigem Einkommen aus einem festen Arbeitsverhältnis.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Fernheizung
befeuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Freiplatz
Abstellraum	Ja



Eine Privathaftpflichtversicherung mit Einschluss von Mietsachschäden wird gewünscht.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	04.03.2030
Energieverbrauchskennwert	147.8kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	04.03.2020
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	Fernwärme



Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage in St. Ingbert-Mitte, im gewachsenen Wohngebiet Am Hasenbühl. Die Lage verbindet eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Innenstadt und einer besonders attraktiven Nähe zu Wald und Natur.
Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zum Kreiskrankenhaus St. Ingbert. Gleichzeitig beginnt die Natur praktisch vor der Haustür: Bereits nach ca. 40 Metern erreicht man den Zugang zum angrenzenden Waldgebiet mit Spazier-, Wander- und Mountainbike-Strecken. Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber und sportlich Aktive.
Auch Familien profitieren von kurzen Wegen. Die Albert-Weisgerber-Grundschule und die Kindertagesstätte St. Pirmin befinden sich in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter EDEKA, sind ebenfalls gut erreichbar. Mit dem Freizeitbad „Das Blau“ mit Hallen- und Freibad steht zudem ein attraktives Sport- und Freizeitangebot zur Verfügung.



Ingbert mit Geschäften, Gastronomie, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Der Bahnhof St. Ingbert bietet darüber hinaus eine gute regionale Verkehrsanbindung.
Für Beschäftigte aus Wissenschaft, Forschung und Technologie ist die Lage ebenfalls interessant. Das CISPA Helmholtz-Zentrum für Informationssicherheit ist mit mehreren Standorten in St. Ingbert vertreten. Darüber hinaus entsteht in St. Ingbert der neue CISPA-Forschungscampus.
Auch der Campus Saarbrücken der Universität des Saarlandes ist mit einer Entfernung von ca. 9 km gut erreichbar. Die Nähe zu den Autobahnen A6 und A8 sorgt zusätzlich für eine gute überregionale Anbindung in Richtung Saarbrücken, Homburg, Neunkirchen und Kaiserslautern.
Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:
- Wander- und Mountainbike-Strecken – ca. 40 m
- Kreiskrankenhaus St. Ingbert – ca. 300 m
- Albert-Weisgerber-Grundschule – ca.



Pirmin – ca. 500 m
- EDEKA – ca. 1,2 km
- Freizeitbad „Das Blau“ – ca. 1,3 km
- Stadtzentrum St. Ingbert – ca. 1,5 km
- CISPA Campus – ca. 2,5 km
- Sold Immobilien – ca. 3,1 km
- Universität des Saarlandes – ca. 9 km
- Saarbrücken Zentrum – ca. 14 km
- Homburg Zentrum – ca. 20 km

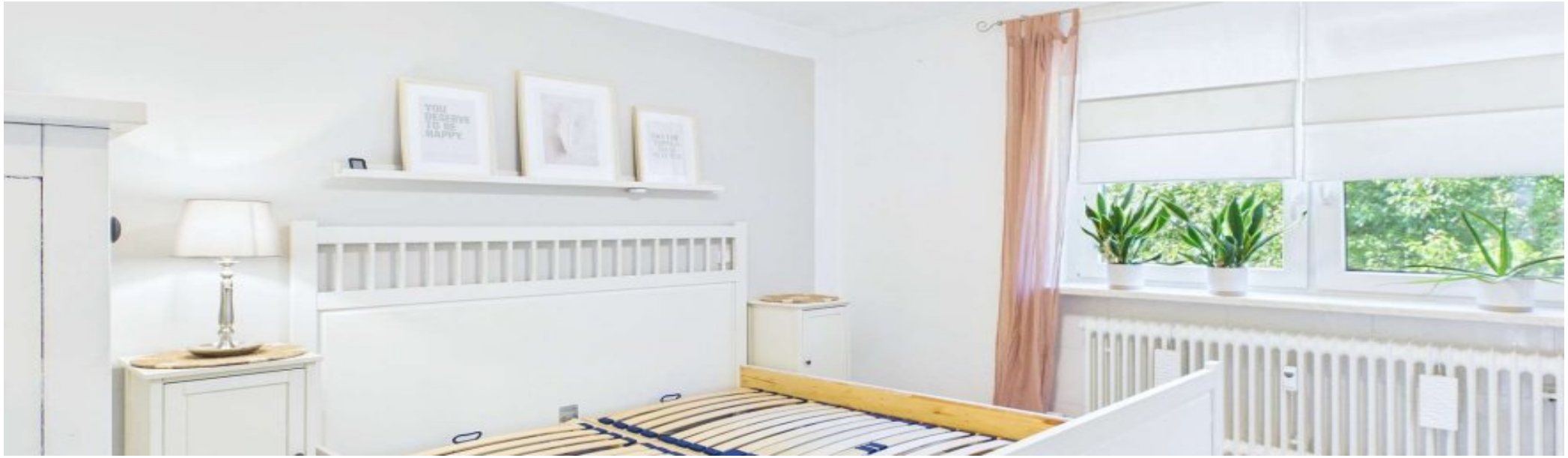
Verkehrsanbindung:
- Bushaltestelle – ca. 200 m
- Bahnhof St. Ingbert – ca. 2 km
- Autobahn A6 – ca. 4 km
- Autobahn A8 – ca. 8 km
- Flughafen Saarbrücken – ca. 10 km.



Ausstattung

Gebäude:
- Baujahr: 1969
- Wohnung im 2. Obergeschoss
- Hausabschnitt mit 8 Wohneinheiten
- Highspeed-Internet über DSL

Ausstattung:
- Süd-Loggia
- Außenstellplatz in ca. 80 m Entfernung (50€/Monat)
- umfangreich modernisiert
- vollständig möbliert und ausgestattet
- inklusive wandhängender (Smart)-TVs
- vollständig ausgestattete Einbauküche
- Waschmaschine vorhanden
- Sicherheitstür mit digitalem Türspion
- großer, abschließbarer Kellerraum
- Vorratsraum innerhalb der Wohnung.



Sonstiges

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Selbstzahler mit regelmäßigem Einkommen aus einem festen Arbeitsverhältnis. Entsprechende Einkommensnachweise sowie eine aktuelle SCHUFA-Bonitätsauskunft für Vermieter sind vor Abschluss des Mietvertrags vorzulegen. Eine Privathaftpflichtversicherung mit Einschluss von Mietsachschäden wird gewünscht.
Bonitätsnachweis:
Auf Wunsch des Verkäufers erfolgen Besichtigungen ausschließlich mit Interessenten, die ihre Bonität nachgewiesen haben, beispielsweise durch ein Finanzierungszertifikat oder einen Eigenkapitalnachweis.
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.



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. Soweit Modernisierungs-, Renovierungs- oder Umbauvarianten dargestellt werden, handelt es sich ausschließlich um unverbindliche Visualisierungen.



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..



Loggia - Blick aus dem Homeoffice



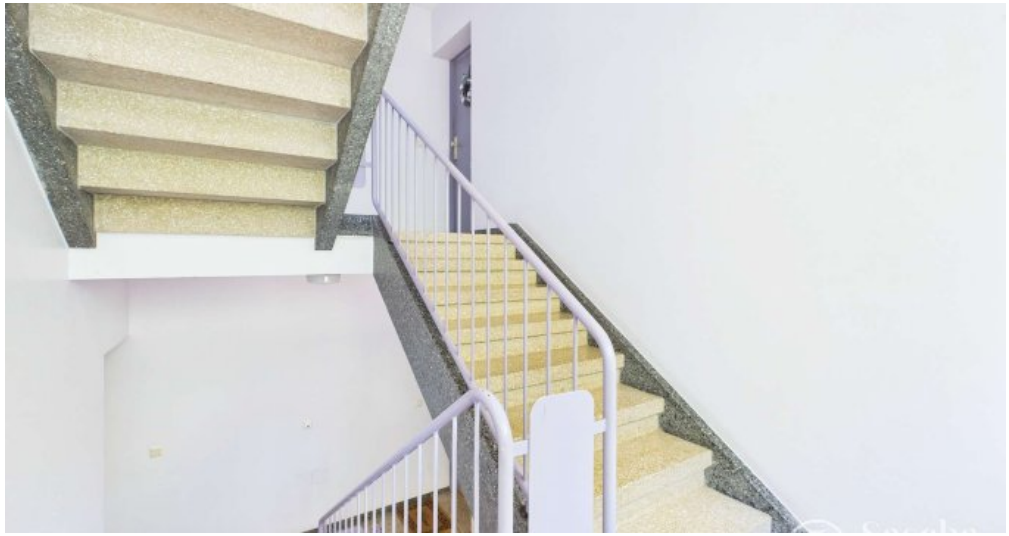
Badezimmer



Badezimmer



Wohnungstür



Treppenhaus



Außenansicht



Pkw-Stellplatz



Waldzugang in unmittelbarer Nähe

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de