

Charmante 4ZKB Wohnung in ehemaliger Bergwerksvilla - Ruhige Waldrandlage trifft auf Altbaucharme

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	118.000 €
Hausgeld	90 €
Freiplätze	1



Objektbeschreibung

In besonders ruhiger Lage, direkt am Waldrand gelegen, erwartet Sie diese charmante Wohnung im Obergeschoss einer historischen Bergwerksvilla aus dem Jahr 1890. Die außergewöhnliche Liegenschaft beherbergt nur drei Wohneinheiten – alle im Privateigentum und eigengenutzt. Denkmalgeschützt ist das Gebäude nicht, dennoch versprüht es mit seiner charaktervollen Bauweise, hohen Decken und stilvollen Details ein einzigartiges Flair. Die ca. 114 m² große Wohnung im Obergeschoss beeindruckt mit einem durchdachten Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einem stimmigen Mix aus Altbaucharme und modernen Elementen. Trotz einer leichten Schiefelage bleibt der Charme und die Ausstrahlung der Liegenschaft erhalten.

Aufteilung & Ausstattung:
 Die Wohnung überzeugt mit einem hellen, modernen Badezimmer mit Fenster, das 2019 vollständig saniert wurde. Ausgestattet mit bodentiefer Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Fußbodenheizung sowie einer stimmungsvollen Ambiente-Beleuchtung bietet es zeitgemäßen Komfort in stilvoller Antmosphäre.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	114 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Verfügbar ab	Oktober 2025



Die geräumige Wohnküche bietet viel Platz für einen Esstisch und weiteres Mobiliar; die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Das Wohnzimmer besticht durch besonderen Charakter: hohe Decken, ein rustikaler Dielenboden, große Fenster sowie ein moderner Pelletofen, der die gesamte Wohnung angenehm beheizt.

Der größte Raum der Wohnung liegt am Ende des Flurs und wird aktuell als Homeoffice genutzt. Dank direkter Verbindung zur Küche eignet er sich jedoch ebenso gut als Esszimmer oder vielseitiger Wohnbereich.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

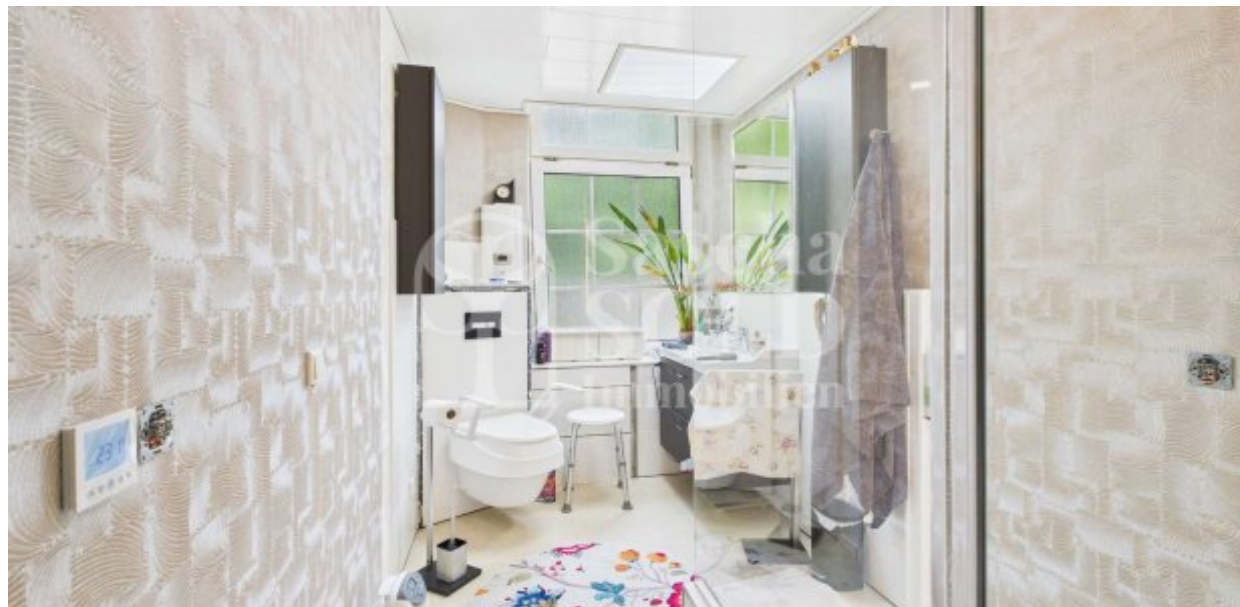
- separater Abstellraum direkt neben der Wohnungseingangstür
- eigenes Pelletlager im Erdgeschoss für bequeme Belieferung
- abschließbarer Kellerraum
- eigener Außenstellplatz
- kleine Parkbank hinter dem Haus mit Südostausrichtung
- Internetgeschwindigkeit: DSL-100-Anschluss
- Glasfaser-Anschluss beantragt (Umsetzung vor. März 2026)
- TV-Empfang über Satellitenanlage

Verwaltung:

Die Immobilie wird durch die Eigentümergemeinschaft verwaltet – das bedeutet kurze Kommunikationswege, transparente Abstimmungen und eine gemeinschaftliche Organisation.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Laminat, Dielen
befeuern	Pellets
Stellplatzart	Freiplatz
Abstellraum	Ja



Hausgeld:

Das Hausgeld beträgt derzeit 90 € monatlich. Darin enthalten sind die allgemeinen Kosten wie z.B. Gebäudeversicherung, Wasser- und Abwassergebühren sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Der aktuelle Stand der Rücklagen beläuft sich auf ca. 6.500 €.

Die Beheizung der Wohneinheit erfolgt über einen Pelletofen. Der Verbrauch lag in den letzten Jahren - abhängig vom individuellen Heizverhalten - bei etwa 2,5 bis 3 Tonnen Pellets pro Jahr.

Verfügbarkeit:

Die Eigentümer haben bereits die ersten Umzugskisten gepackt und planen, bis zum Herbst in ihr neues Zuhause zu ziehen. Somit ist die Wohnung zeitnah bezugsfähig und bietet Ihnen die Möglichkeit, schnell und unkompliziert einzuziehen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	23.04.2035
Endenergiebedarf	402,4
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	23.04.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Holzpellets



Lage

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Waldrandlage im Ortsteil Camphausen der Gemeinde Quierschied im Regionalverband Saarbrücken. Das Gebiet ist geprägt durch weitläufige Grünflächen und Wälder, wodurch sich ein naturnahes und ausgesprochen ruhiges Wohnumfeld ergibt – ideal für Erholungssuchende, Naturfreunde und Menschen, die in unmittelbarer Nähe zum Grünen leben möchten. Trotz der abgegrenzten Lage ist die Anbindung an die Infrastruktur hervorragend: Die Autobahn A623 ist nur etwa 700 Meter entfernt, wodurch die Innenstadt von Saarbrücken sowie andere regionale Zentren zügig erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Universität des Saarlandes, die nur ca. 6 Kilometer entfernt liegt – ein attraktiver Standortvorteil für Mitarbeitende und Forschende. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gegeben.



1,3 km

- Restaurant – ca. 1,3 km
- Großer Supermarkt – ca. 1,5 km
- Apotheke – ca. 1,5 km
- Bahnhof – ca. 1,9 km
- Grundschule – ca. 2,0 km
- Freibad – ca. 3,7 km

Verkehrsanbindung

- Nächste Bushaltestelle – ca. 130 m
- Autobahnanschluss A623 – ca. 700 m

Umliegende Städte und Einrichtungen

- Universität des Saarlandes (Dudweiler) – ca. 6 km
- St. Ingbert (Stadtzentrum) – ca. 9 km
- Saarbrücken (Stadtzentrum) – ca. 12 km
- Flughafen Saarbrücken – ca. 17 km
- Neunkirchen (Stadtzentrum) – ca. 15 km
- Homburg (Universitätsklinikum) – ca. 29 km.



Ausstattung

+ Gebäude:

Baujahr: ca. 1890

Dach: ca. 2005-2007 neu eingedeckt

Fenster: Kunststoff, 2fach-Verglasung (1992)

Heizung: Pelletheizung (2012)

Warmwasser: Durchlauferhitzer

Böden: Dielen und Laminat

+ Parken:

1 Außenstellplatz

+ Wohnung im Obergeschoss:

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 114 m²

Grundriss: Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Homeoffice

Sanitär: Bad mit bodentiefer Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss und Fußbodenheizung

+ Modernisierungen:

- Wohnung:

Erneuerung des Badezimmers (ca. 2019)

Erneuerung der Wasserleitungen (ca. 2019)

teilweise Erneuerung der elektrischen Leitungen (ca. 2018)

-Gebäude:

Erneuerung des Putzes in den Fluren (ca. 2023)

Immobilienportal-saarland.de

Erneuerung der Fensterbänke in den Fluren (ca. 2018)
Erneuerung der elektrischen Leitungen (ca. 2018)
Erneuerung der Wassersteigleitungen (ca. 2018)
Installation einer SAT-Anlage (ca. 2016)
Erneuerung des Gehweges vor dem Hauses (ca. 2014)
Erneuerung der Dacheindeckung (ca.



1992).



Sonstiges

Bitte beachten Sie:

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben.

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

Alle Informationen basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden, etc).



Der Makler hat keine eigene Berechnung der Wohnfläche durchgeführt. Eine Einsicht in die Bauakte zur Überprüfung des Baujahres hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



Homeoffice



Homeoffice



Eingangsbereich



Außenbereich



Außenbereich



Hauseingang

Anbieter

Sold Immobilien
Kohlenstraße 5a
66386 St. Ingbert

Zentrale
Webseite

015170120321
www.sold.de