Investor gesucht - Familiendomizil mit neuer Wärmepumpe, Kamin, Garten, Garage und PV-Anlage

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	679.000 €
Garagen	1

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft:
Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Sackgassenstraße in attraktiver und zugleich zentraler Wohnlage von Waldmohr. Das im Jahr 2007 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch seine moderne Architektur, großzügige Raumaufteilung sowie eine hochwertige und gepflegte Gesamtausstattung. Die Immobilie ist für eine monatliche Kaltmiete von 3.000 € vermietet. Zusätzlich erzielt die vorhandene Photovoltaikanlage derzeit Einspeisevergütungen von rund 500 € monatlich. Die Immobilie stellt somit sowohl für Kapitalanleger als auch perspektivisch für Eigennutzer eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Auf ca. 285 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt sechs Zimmer über vier Ebenen und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Arbeiten von Zuhause oder großzügiges Wohnen mit individuellen Rückzugsbereichen. Bereits von außen präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	285 m²
Grundstücksfläche	500 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	20 m²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	2007
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2026
Verfügbar ab	sofort
Objekt ist vermietet	Ja

Das Untergeschoss:
Das Untergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 75 m² sowie zusätzliche Nutzfläche von ca. 20 m² und bietet damit weit mehr als klassische Kellerräume. Über den Flur erschließen sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum, eine praktische Waschküche sowie ein separater Lagerraum. Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich diese Ebene ideal als Gäste-, Arbeits- oder Jugendbereich. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer bodentiefen Dusche, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet und fügt sich harmonisch in das gepflegte Gesamtbild der Immobilie ein.
Das Erdgeschoss:
Das Erdgeschoss bildet mit ca. 92 m² Wohnfläche das Herzstück des Hauses. Bereits die großzügige Diele vermittelt ein offenes und einladendes Wohngefühl. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC mit Waschbecken und WC. Ein besonderer Blickfang im Wohnbereich ist die moderne, offen gestaltete Designtreppe mit massiven Holzstufen und filigranem Metallgeländer.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Kamin	Ja
befeuerung	Elektro
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit, viel Tageslicht sowie den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Der stilvolle Kaminofen sorgt insbesondere in den Wintermonaten für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Immobilie. Die Einbauküche der Firma Stutzinger fügt sich harmonisch in den Grundriss ein und bietet ideale Voraussetzungen für modernes Familienleben. Große Fensterflächen schaffen helle Räume und einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Die weitläufige Terrasse mit Markise erweitert den Wohnraum ideal nach außen und lädt zum Verweilen sowie zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.
Das Dachgeschoss:
Im Dachgeschoss stehen ca. 88 m² Wohnfläche zur Verfügung. Von dem zentralen Flur aus gelangen Sie in drei Schlafzimmer sowie in das großzügige Familienbad. Das helle Tageslichtbad verfügt über eine moderne Dusche mit flacher Duschtasse und hochwertiger Glasabtrennung, eine Eckbadewanne, ein Doppelwaschbecken sowie ein WC und bietet damit hohen Komfort für die gesamte Familie.

Energieausweis

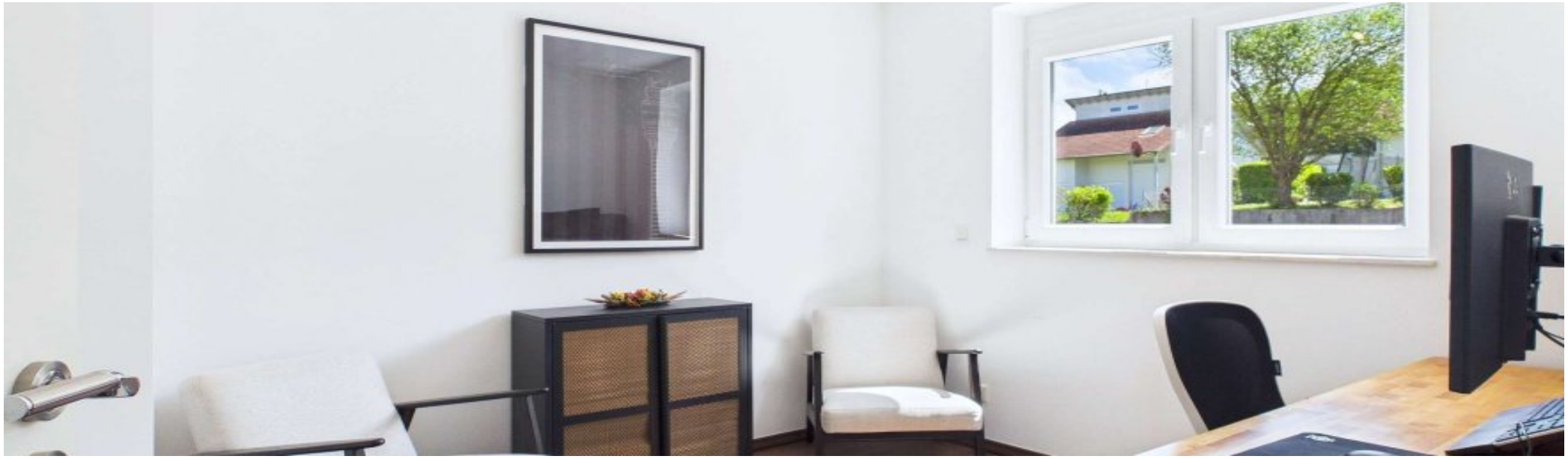
Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	21.05.2036
Endenergiebedarf	23.1
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	22.05.2026
Energieeffizenzklasse	A_PLUS
Primärenergieträger	Strom

Die Laminatböden im Dachgeschoss wurden im Jahr 2025 erneuert und fügen sich harmonisch in das gepflegte Gesamtbild der Wohnräume ein.
Das Studio im Dachspitz:
Ein besonderes Highlight der Immobilie stellt das ausgebaute Studio im Dachspitz dar. Mit ca. 30 m² Wohnfläche eröffnet dieser Bereich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Homeoffice, Atelier, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsort. Durch die erhöhte Lage und die angenehme Belichtung entsteht eine ruhige und inspirierende Wohnatmosphäre.
Die Außenanlagen:
Das Grundstück präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Großformatige Natursteinelemente schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Terrasse und Garten und unterstreichen die hochwertige Gestaltung der Außenanlagen. Die harmonisch angelegte Gartenfläche schafft ideale Bedingungen für Familien, Freizeit und Erholung. Die große Terrasse mit Markise lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Sitz- und Essbereiche.

Die Haustechnik:
Die 2025 installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe schafft ideale Voraussetzungen für zukunftsorientiertes und energieeffizientes Wohnen. Dank moderner Inverter-Technologie passt die Anlage ihre Leistung automatisch dem tatsächlichen Energiebedarf an und ermöglicht dadurch einen effizienten, leisen und stromsparenden Betrieb. Die integrierte Kühlfunktion sorgt in Kombination mit der auf allen Ebenen vorhandenen Fußbodenheizung auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima. Ergänzend unterstützen dezent integrierte Lüftungsauslässe eine kontinuierliche Belüftung des Hauses und tragen ganzjährig zu einem hohen Wohnkomfort bei. Die Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2007 verfügt über eine Gesamtleistung von ca. 12,47 kWp und erzielt derzeit Einspeisevergütungen von rund 500 € monatlich. Insgesamt bietet die Liegenschaft damit bereits heute eine energetisch attraktive und zukunftssichere Ausstattung mit hoher Investitionssicherheit.

Lage

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Sackgassenstraße in attraktiver und zugleich zentraler Wohnlage von Waldmohr. Die Ortsgemeinde gehört zur Verbandsgemeinde Oberes Glantal im Landkreis Kusel in Rheinland-Pfalz und liegt unmittelbar an der Grenze zum Saarland.
In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, eine Bäckerei, Fachgeschäfte sowie der Wochenmarkt am Marktplatz. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants, Cafés und verschiedene Dienstleister des täglichen Bedarfs. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet. Das Universitätsklinikum des Saarlandes in Homburg ist mit dem Auto in unter 20 Minuten erreichbar und unterstreicht zusätzlich die attraktive Lage des Standorts.
Familien profitieren von mehreren Spielplätzen, Sportvereinen und den umliegenden Waldgebieten mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.



Entfernungen zu Fuß:
• Bushaltestelle – ca. 0,2 km
• Supermarkt, Bäckerei, Sparkasse, Gaststätte u.v.m. – ca. 0,2 km
• Grundschule Waldmohr – ca. 0,7 km
• KITA – ca. 0,7 km
• Marktplatz Waldmohr – ca. 1,2 km
Entfernungen mit dem PKW:
• Gesamtschule – ca. 6 km
• Bahnhof Homburg (Saar) – ca. 7 km
• Universitätsklinikum Homburg – ca. 10 km
• Ramstein-Miesenbach – ca. 25 km
• Zweibrücken – ca. 25 km
• Kaiserslautern – ca. 35 km
• Saarbrücken – ca. 37 km
Die verkehrsgünstige Lage ist ein großer Vorteil dieses Gebiets. Die Autobahn A6 verläuft in unmittelbarer Nähe und bietet eine exzellente Anbindung an das regionale Straßennetz. Die medizinische Versorgung ist gewährleistet durch Arztpraxen vor Ort sowie das Universitätsklinikum in Homburg..

Ausstattung

+ Gebäude:
• Baujahr: 2007
• Bauweise: Massivhaus
• Zimmer: 6
• Wohnfläche: ca. 280 m²
• Dach: Pultdächer
• Außenfassade: verputzt und gestrichen
• Fenster: Kunststoff, isolierverglast (2007)
• Heizung: Wärmepumpe, Stiebel Eltron, WPL-A 10 HK Premium (2025)
• PV-Anlage: ca. 12,47 kWp (2007)
• Böden: Fliesen, Laminat
• hochwertige Einbauküche Firma Stutzinger (Eigentum Vermieter)
+ Grundriss:
• UG: Flur, Schlafzimmer, Hobbyraum, Badezimmer, Waschküche, Lagerraum
• EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, Terrasse, Garten
• DG: Flur, Ankleide, 3 Schlafzimmer, Badezimmer
• Dachspitz: Studio
+ Sanitär:
• UG: Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche, Waschbecken, WC
• EG: Gäste-WC mit WC und Waschbecken
• DG: Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschbecken, WC

+ Außenanlagen:
• Einzelgarage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Grundstück
• große Terrasse mit Markise und gepflegter Gartenanlage.

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..

EG - Küche

EG - Küche

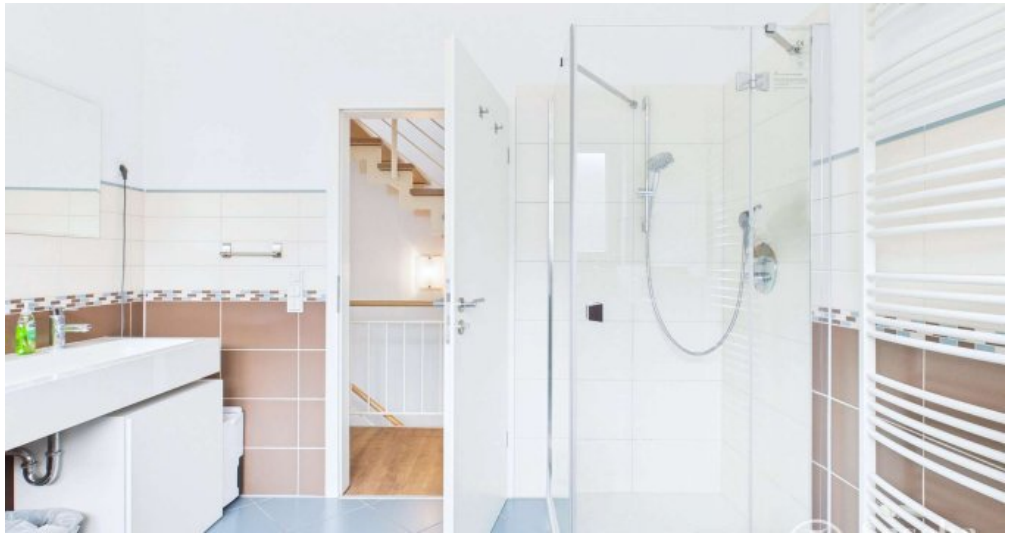
EG - Gäste-WC

DG - Flur

DG - Elternschlafzimmer

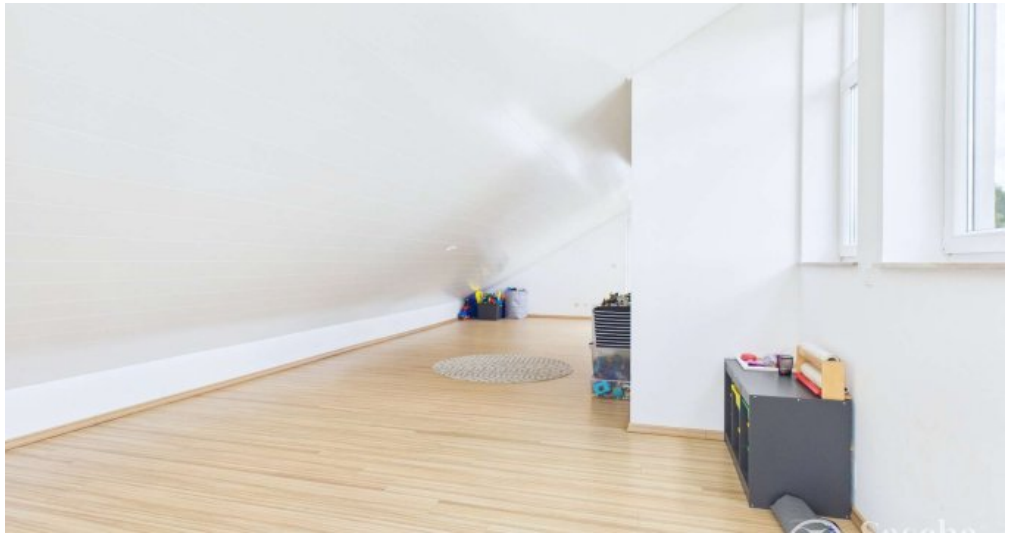
DG - Ankleide

DG - Badezimmer

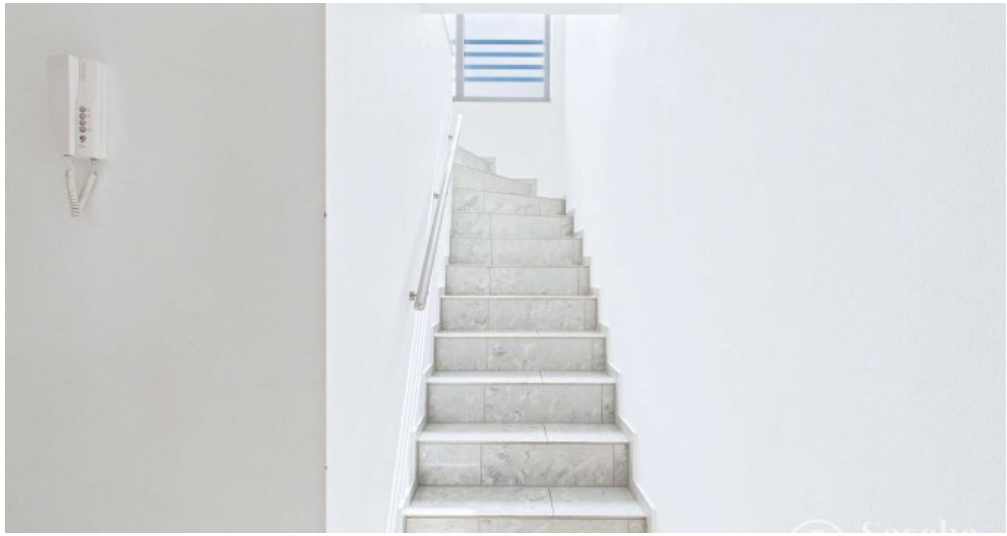


DG - Badezimmer

Dachspitz - Studio



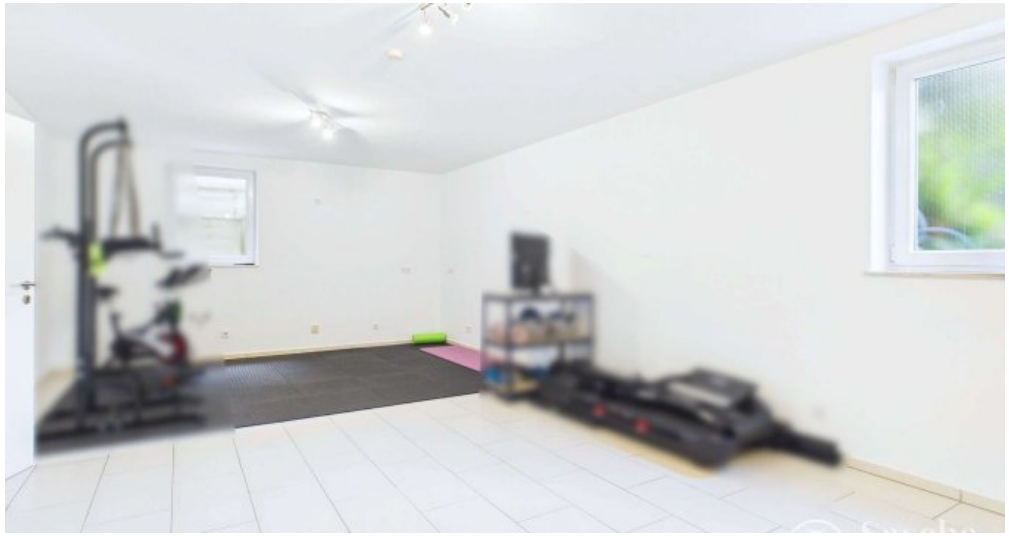
Dachspitz - Studio



Treppe zum UG

UG - Flur

UG - Gästezimmer



UG - Hobbyraum

UG - Gäste-Bad

UG - Waschküche

Terrasse

Terrasse

2_Wertermittlung

1_Anfrage_Info

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de