

## Wohn- und Geschäftshaus in St. Ingbert - für Investoren - mit Wohnung, Gewerbe, Garten und Garagen

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	170.000 €
Garagen	2



### Objektbeschreibung

Die Eigentümer wünschen sich einen Verkauf ausschließlich an Käufer, die das bestehende Mietverhältnis mit den aktuellen Mietern der Eigentumswohnung im Obergeschoss aufrechterhalten. Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).

Diese Immobilie wurde ca. 1906 auf einem 434 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und ca. 1960 umgebaut. Das Gebäude ist unterkellert, zweigeschossig, das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und wird als Speicherraum verwendet. Zu der Immobilie gehören 2 Garagen und ein Garten. Der Grundriss ist wie folgt gestaltet:

- Erdgeschoss: Gaststätte mit Schankraum, Küche, Toiletten und Lagerraum
- Obergeschoss: Wohnung mit 4 Zimmer, Küche, Bad und Dachterrasse
- Dachgeschoss: teilweise ausgebaut, als Speicher genutzt
- Kellergeschoss: mehrere Lager- und Abstellräume

Die Liegenschaft ist sanierungsbedürftig.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	145 m²
Nutzfläche	120 m²
Grundstücksfläche	434 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1906
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	nach Absprache



## Lage

St. Ingbert verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Gesundheitseinrichtungen. Die Innenstadt bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Die Stadt ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahnen A6 und A8 sind leicht erreichbar, was die Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen erleichtert. Zudem gibt es eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, einschließlich Busse und Bahnen. St. Ingbert bietet eine breite Palette an kulturellen Aktivitäten und Freizeitmöglichkeiten. Dazu gehören Museen, Theater, Konzerte und regelmäßige Veranstaltungen, die das kulturelle Leben bereichern..

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster, Pissoir
Boden	Fliesen, Laminat, Kunststoff
befeuuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



## Ausstattung

Baujahr: ca. 1906  
 Grundstück: ca. 434 m²  
 Flächen:  
 -EG: ca. 120 m² (Gastronomie)  
 -OG: ca. 115 m² (Wohnung)  
 Fenster  
 EG: Holz, 1fach-Verglasung  
 OG: Kunststoff, 2fach-Verglasung  
 Heizung  
 2 getrennte Anlagen; Gas, ca. 1990  
 getrennte Zähler (außer Wasserzähler)  
 Dach  
 Satteldach, gedämmt  
 Bodenbeläge  
 Laminat, Fliesen  
 Wandbeläge  
 Tapete, Putz, Fliesen  
 Bad / Sanitär  
 - EG: Damen- und Herrentoiletten  
 - OG: Dusche, WC, Waschbecken  
 Küche

- EG: Gastro-Küchenbereich
  - OG: Einbauküche mit Gas-Kochfeld
- Keller, Terrasse, 2 Garagen, Garten.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	28.09.2033
Endenergiebedarf	230.2
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	28.09.2023
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



## Sonstiges

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis zum Geldwäschegesetz:

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür besteht eine Ausnahmeregelung im Hinblick auf die Datenschutzgrundverordnung-DSGVO. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht und zur DSGVO.

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.





Alle Informationen basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden, etc.). Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot und 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, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die aufgeführte Provision ist verdient und fällig gemäß § 652 BGB 1-2. Die aufgeführte Provision ist somit verdient und fällig mit Abschluss und Unterschrift unter den notariellen Kaufvertrag..



OG - Bad



DG - Speicher



EG - Gaststätte



EG - Gaststätte





EG - Gaststätte



EG - Gaststätte



EG - Gaststätte



EG - Gaststätte





EG - Gaststätte



EG - Gaststätte



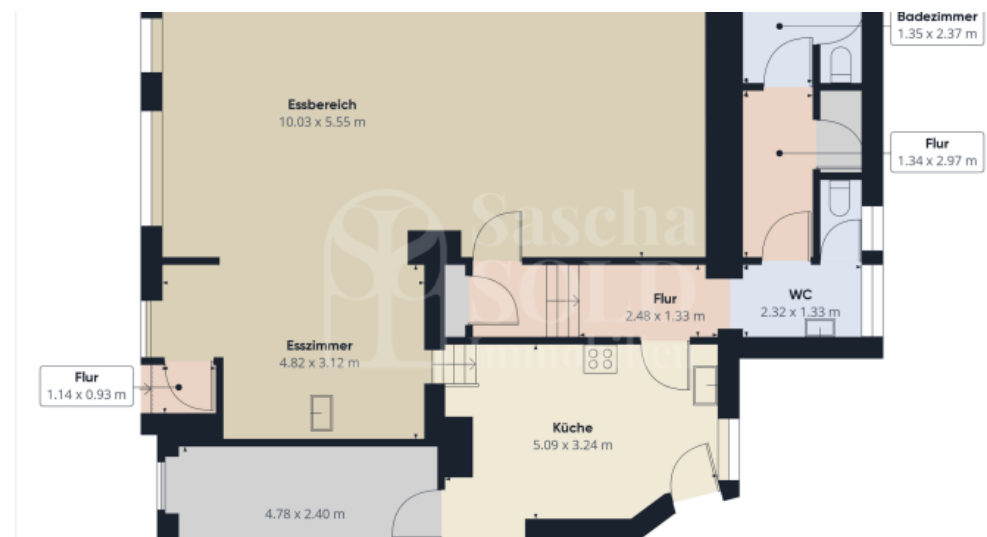
Giebelseite/Garagen



Giebelseite/Garagen



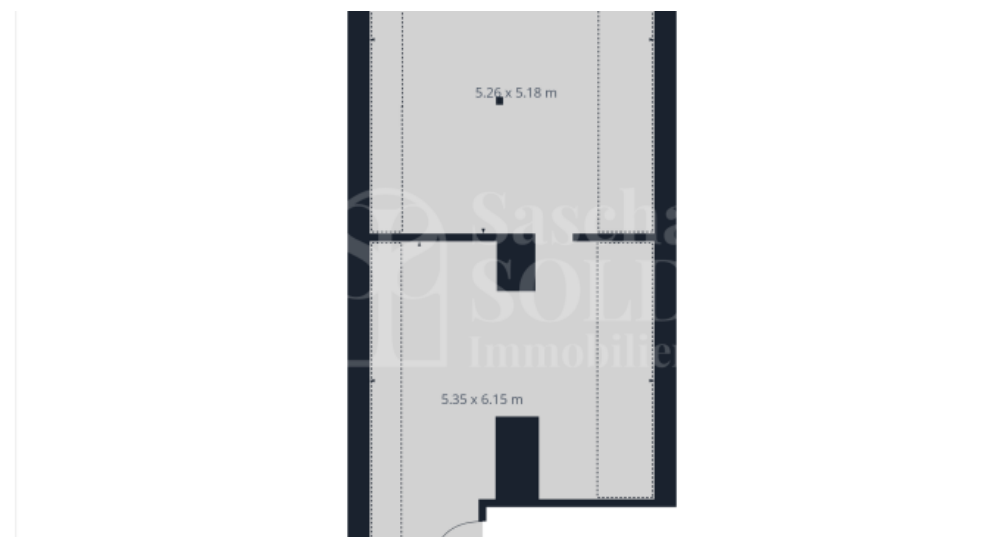
Garten



EG - Grundriss



OG - Grundriss



DG - Grundriss



**Wohnimmobilie gefunden?**

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



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!**



Wertermittlung



## Anbieter

Sold Immobilien  
Poststraße 43  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Webseite

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