

## Einfamilienhaus mit Küche, Sauna, Wintergarten, Garage und Dachterrasse in St. Ingbert - Süd

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	330.000 €
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihenendhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Stil vereint. Hier können Sie ohne zusätzlichen Aufwand sofort einziehen und sich rundum wohlfühlen.

**Erdgeschoss:**

Im Eingangsbereich erwartet Sie eine moderne Einbauküche, ausgestattet mit erstklassigen Geräten wie einem XL-Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle, Spülmaschine und Weinkühlschrank. Ein paar Treppenstufen tiefer gelangen Sie in das große Wohn- und Esszimmer, das dank des Kaminofens eine besonders gemütliche Atmosphäre ausstrahlt. Vom Wohnzimmer aus führt der Weg in den beheizten Wintergarten mit elektrischer Markise und einem direkten Zugang zur Terrasse.

**Obergeschoss:**

Im Obergeschoss befinden sich ein Büro, das Eltern-Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer im Maisonette-Stil. Ein Highlight ist das luxuriöse Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne, begehbare Dusche, zwei Waschbecken, Toilette, Bidet und einer integrierten Sauna.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	137 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	234 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1973
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2023
Verfügbar ab	November 2024



Hier können Sie frische Luft genießen und den Blick in die Umgebung schweifen lassen.

**Untergeschoss:**

Im Untergeschoss befindet sich neben einem Gäste-Bad mit Dusche auch ein Wäsche- und Heizungsraum. Die moderne Gas-Brennwerttherme garantiert eine effiziente und zeitgemäße Beheizung des Hauses.

**Außenbereich:**

Vor der Haustür liegt der schön angelegte Garten mit einer einladenden Sitzecke, einer Grillstelle und einem Wasserlauf. Das Bewässerungssystem sorgt für eine automatische Pflege der Beete und des Rasens, sodass der Außenbereich stets gepflegt bleibt.

**Modernisierungen:**

- ca. 2023 - Einbau einer Gas-Brennwerttherme
- ca. 2022 - Erneuerung der Fußböden und Innenanstrich
- ca. 2020 - Einbau einer neuen Küche
- ca. 2016 - Erneuerung der Dachfenster
- ca. 2011 - Neueindeckung und Dämmung des Daches
- ca. 2011 - teilweise Erneuerung der Außenfassade.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Stein, Laminat
Kamin	Ja
Befeuерung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



## Lage

Die Wohnlage in St. Ingbert zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur und die direkte Anbindung an wichtige Verkehrsrouten aus. Als eine der größeren Städte im Saarpfalz-Kreis bietet St. Ingbert alles, was man für den Alltag benötigt, und überzeugt gleichzeitig durch seine zentrale Lage im Saarland.

Die Stadt verfügt über zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen. Familien profitieren von der Vielfalt an Schulen und Betreuungseinrichtungen, die in unmittelbarer Umgebung zu finden sind. Neben der Bildung bietet St. Ingbert auch eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu kleinen Fachgeschäften. Für den täglichen Bedarf sowie für spezielle Einkäufe ist alles bequem erreichbar.

Auch die Anbindung an das Straßennetz ist erstklassig. Über die nahegelegenen Autobahnen, wie die A6 und A8, gelangt man schnell in die umliegenden Städte wie Saarbrücken, Kaiserslautern und Homburg.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	14.05.2034
Endenergiebedarf	150,1
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	15.05.2024
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



Zudem ist der öffentliche Nahverkehr in St. Ingbert gut ausgebaut, was zusätzliche Flexibilität bietet. Neben der ausgezeichneten Verkehrsanbindung ist St. Ingbert auch bekannt für seine Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Parks, Sporteinrichtungen und zahlreiche kulturelle Angebote machen die Stadt attraktiv für Familien und Paare. Insgesamt bietet die Wohnlage in St. Ingbert eine perfekte Kombination aus einer starken Infrastruktur, einer lebendigen Stadtatmosphäre und einer idealen Verkehrsanbindung..



## Ausstattung

+Wohnfläche

ca. 137 m<sup>2</sup>

+Zimmer und Aufteilung

EG1: Eingangsbereich mit moderner IKEA-Küche

EG2: großes Wohn- und Esszimmer, Wintergarten, Terrasse

OG: Büro, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer im Maisonette-Stil, Bad, Dachterrasse

UG: Gäste-Bad, Wäsche- und Heizungsraum

+Fenster

Kunststoff, 2fach-Verglasung (ca. 2000)

Dachfenster: Kunststoff, mit Regensensor und Fliegenschutz (ca. 2016)

+Dach (ca. 2011)

Satteldach, gedämmt

+Heizung

Gas-Brennwerttherme (ca. 2023)

Kaminofen im Wohnzimmer

+Wandbeläge

Tapete, Putz, Fliesen

+Bodenbeläge

Fliesen, Steinteppich, Laminat

+Sanitär

OG: Bad mit Whirlpool-Badewanne, begehbare Dusche, zwei Waschbecken, Toilette, Bidet und Sauna, Zugang zur Dachterrasse

UG: Gäste-Bad mit Dusche, Toilette und Waschbecken

+Küche (ca. 2020)

Backofen, Mikrowelle, XL-Induktionskochfeld, Spülmaschine, Kühlschrank, Weinkühlschrank, Dunstabzugshaube mit Abluftsystem, Spüle

+Highlights

-Türschloss mit Fingerprint/Chip

-elektrische Rollläden, teilweise mit Homematic (Smart Home)

-pflegeleichter Garten mit großer Sitzecke, Grillstelle und Wasserlauf

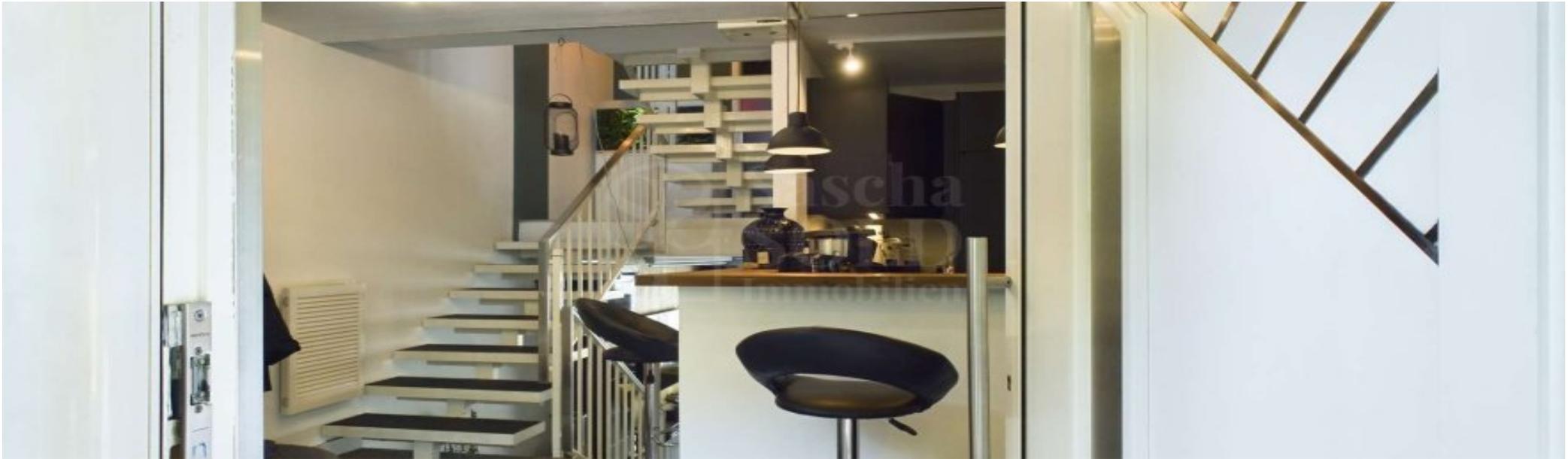
-Gardena Bewässerungssystem für Rasen und Beete

-moderne Dachfenster mit Regensensor und Fliegenschutz

-Luxus-Badezimmer mit Wellness-Dusche, Whirlpool, KLAFS-Sauna und Dachterrasse

-offener und beheizter Wintergarten mit elektrischer Markise und Zugang zur Terrasse

-große Garage mit Werkstatt, Druckluftleitung, elektrischer Torantrieb.



## Sonstiges

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.

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

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 gesetzegemäße 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..



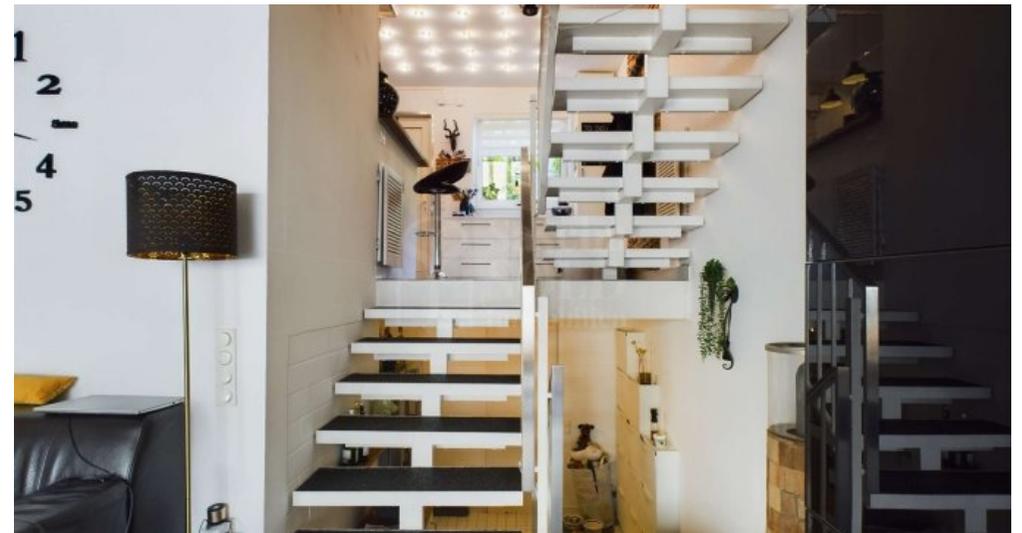
Küche



Küche



Küche



Treppenhaus



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Terrasse



Treppenhaus



Gäste-Bad



Flur im OG



Kind 1 - Wohnzimmer



Kind 1 - Schlafzimmer



Kind 2 - Wohnzimmer



Kind 2 - Schlafzimmer



Flur



Büro



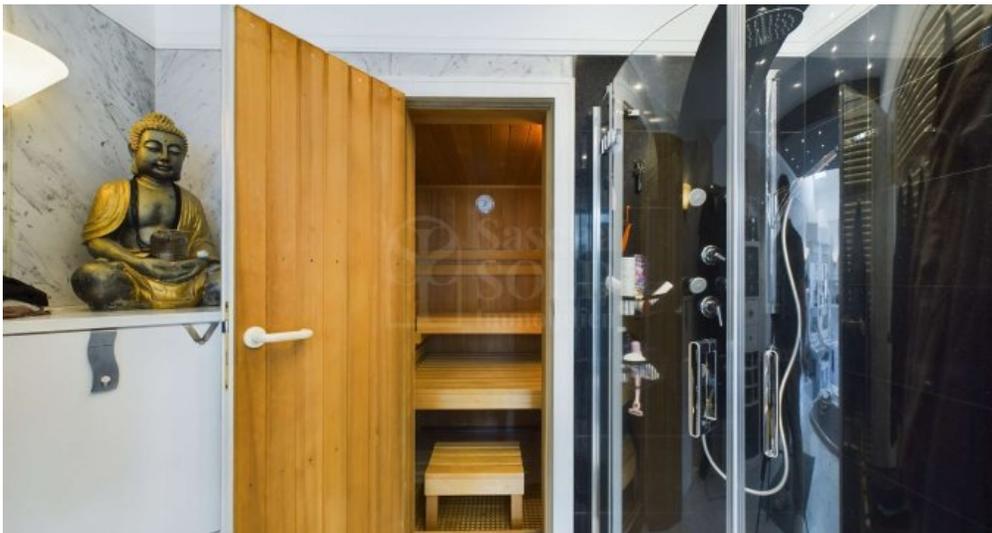
Eltern-Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Sauna & Wellnessdusche



Sauna



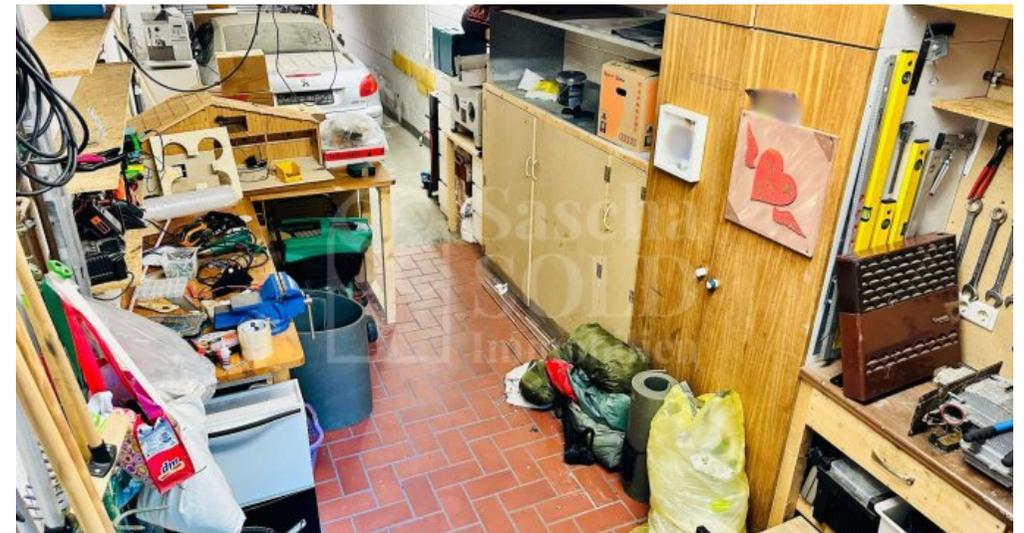
Sonnige Dachterrasse



Rückseite/Garage



Garage



Garage & Werkstatt



Ruhige Sackgasse



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme

## Anbieter

Sold Immobilien  
Kohlenstraße 5a  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Webseite

015170120321  
[www.sold.de](http://www.sold.de)