

Haus für geschickte Handwerker in ruhiger Lage von St. Ingbert-Rohrbach

Preise & Kosten

Käufer-Provision	
Käufercourtage	3,57
Innencourtage	3,57
Kaufpreis	74.000 €



Objektbeschreibung

Exposé für ein Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Begehrter Lage

Objektdaten:

Immobilientyp: Doppelhaushälfte

Lage: St. Ingbert Rohrbach

Grundstücksgröße: 225 m²

Wohnfläche: Ca. 84 m²

Zimmeranzahl: 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

Keller: Voll unterkellert

Sanierungsbedarf: Haus derzeit ohne Heizung

Lagebeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend von St. Ingbert Rohrbach. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität aus. Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar, was es ideal für Familien macht. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, Lidl, REWE, Netto sowie Apotheken und Drogeriemärkte wie DM befinden sich in der Nähe, was den Alltag äußerst komfortabel gestaltet. Die Autobahn ist nur etwa 1,5 Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Regionen.

Objektbeschreibung:

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	84 m ²
Grundstücksfläche	225 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Baujahr	1964
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau



Die Doppelhaushälfte steht auf einem 225 m² großen Grundstück und verfügt über einen voll nutzbaren Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Der Zustand des Hauses erfordert eine umfassende Sanierung, insbesondere muss eine neue Heizungsanlage installiert werden.

Besonderheiten:

Ruhige und beliebte Lage: Perfekt für Familien, die eine ruhige Umgebung und dennoch die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen schätzen.

Gute Verkehrsanbindung: Die Autobahn ist in etwa 1,5 Kilometern Entfernung und bietet eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Fußläufige Erreichbarkeit: Schulen, Kindergärten, Supermärkte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Sanierungsbedarf:

Das Haus bietet eine ideale Basis für eine umfassende Renovierung nach den eigenen Vorstellungen. Die fehlende Heizungsanlage bietet Ihnen die Möglichkeit, ein modernes und energieeffizientes Heizsystem zu installieren.

Preis und Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Lage

Rohrbach liegt 1 km östlich von St. Ingbert und 4 km westlich von Kirkel-Neuhäusel im östlichen Teil des Naturraums der St. Ingberter Senke. In der Umgebung Rohrbachs gibt es zahlreiche Wälder. Südlich des Ortes befindet sich das Sankt Ingbert-Kirkeler Waldgebiet, ein Teil des Saarbrücken-Kirkeler Waldes, nördlich der Saarkohlenwald. Durch den Ort fließt der Rohrbach.

Ein Naherholungsgebiet in unmittelbarer Nähe von Rohrbach ist der südwestlich des Ortes gelegene Kahlenberg mit einer Höhe von 372 m ü. NN. Auf dem Berg, von dem man eine hervorragende Aussicht hat, befinden sich eine Hütte des Pfälzerwald-Vereins, ein Bergkreuz und – auf seiner Ostflanke – ein mittlerweile stillgelegter und zurückgebauter Sessellift. Er ist ein beliebter Ort für Wanderer, Spaziergänger und Mountainbiker. Letztere finden auf dem Berg eine Reihe von Singletrails.

In Rohrbach haben sich viele mittelständische Unternehmen angesiedelt. Im Gewerbegebiet „Rohrbach-Geistkirch“ befindet sich das weltgrößte Werk der Esslinger Festo AG & Co.



Der Stadtteil hat durch den Sitz dieser beiden Firmen mit die meisten Arbeitsplätze in der Mittelstadt St. Ingbert. Das größte Gewerbegebiet mit einer Fläche von 390.000 Quadratmetern liegt südwestlich von Rohrbach und erstreckt sich in westlicher Richtung bis in die Nähe des St. Ingberter Glashüttengeländes. Der westliche Bereich dieses Gebietes, das ehemalige Gelände der Kléber Colombes, Reifen und Technische Gummiwaren AG, soll laut Entwicklungsplan ein Areal für klein- und mittelständische Unternehmen werden. Im östlichen Bereich, in Rohrbach-Süd, Poensgen-und-Pfahler-Str. und Im Reihersbruch wurden zwischen 2001 und 2004 von der St. Ingberter Gewerbegebiete Entwicklungsgesellschaft mbH (GGE) ungefähr 50.000 Quadratmeter Gewerbegebiete erschlossen und verkauft. Inzwischen sind dort etliche neue Firmen angesiedelt und viele neue Arbeitsplätze entstanden. Ein weiteres Gewerbegebiet ist „Rohrbach-Mühlstraße“. Durch Rohrbach führt die alte Ost-West-Verbindung Paris–Mainz, die Kaiserstraße.



Rohrbach lässt sich heute am besten über die eigene Anschlussstelle der Bundesautobahn 6 her erreichen, die hier parallel zur alten Kaiserstraße verläuft. Die in Schwarzenacker beginnende Würzbachbahn wurde 1866 bis Hassel eröffnet und ein Jahr später auf direktem Weg bis nach St. Ingbert durchgebunden. Dabei war zwischen Hassel und St. Ingbert der sogenannte Hasseler Tunnel entstanden. Letzterer hatte sich jedoch aus strategischer Sicht als ungeeignet erwiesen, weshalb besagte Strecke zwischen Würzbach und St. Ingbert neu trassiert wurde. Dabei sollte Rohrbach einen Bahnhof erhalten. Die Umgehungsstrecke einschließlich des Bahnhofs wurde 1895 eröffnet. Heute liegt er an der Bahnstrecke Mannheim–Saarbrücken und ist westlicher Endpunkt der Bahnstrecke Landau–Rohrbach..



Ausstattung

- + Baujahr
1964
- + Wohnfläche
ca.84 m²
- + Grundstück
225m²
- + Bodenbeläge
Fliesen ,PVC
- + Wandbeläge
Tapete und in den Bädern Fliesen
- + Bad / Sanitär Badewanne, WC, Waschbecken
Gäste-WC
- + Heizung
keine
- + Ausführung
Massiv
- + Garten.



Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

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. Your next home übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Für die Flächenangaben können wir keine Haftung übernehmen.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

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 bitten wir höflich um Ihr Verständnis.



!!!DOPPELMAKLERTÄTOGKEIT MIT GLEICHER PROVISION FÜR KÄUFER UND VERKÄUFER!!!.



Bild...



Bild...



Wohnzimmer



Gästetoilette



Abstellraum

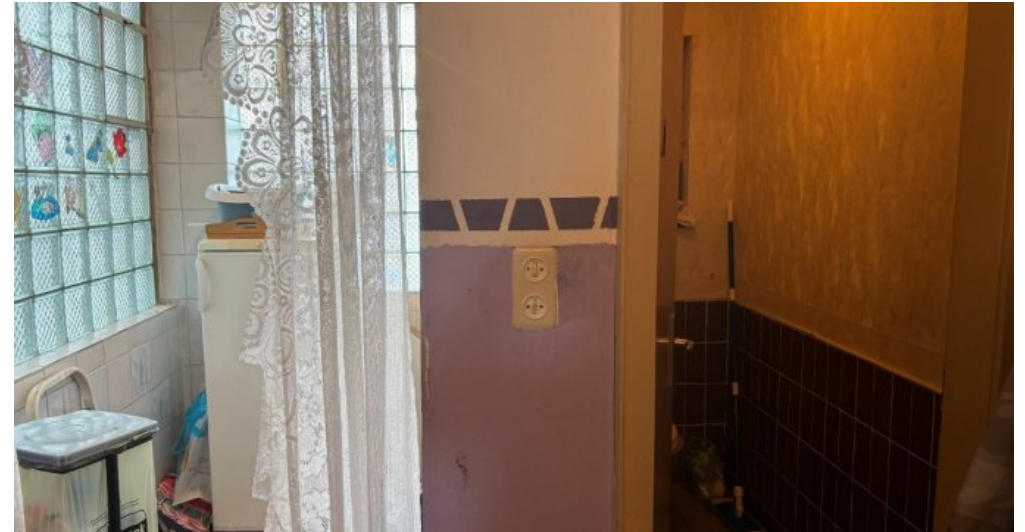


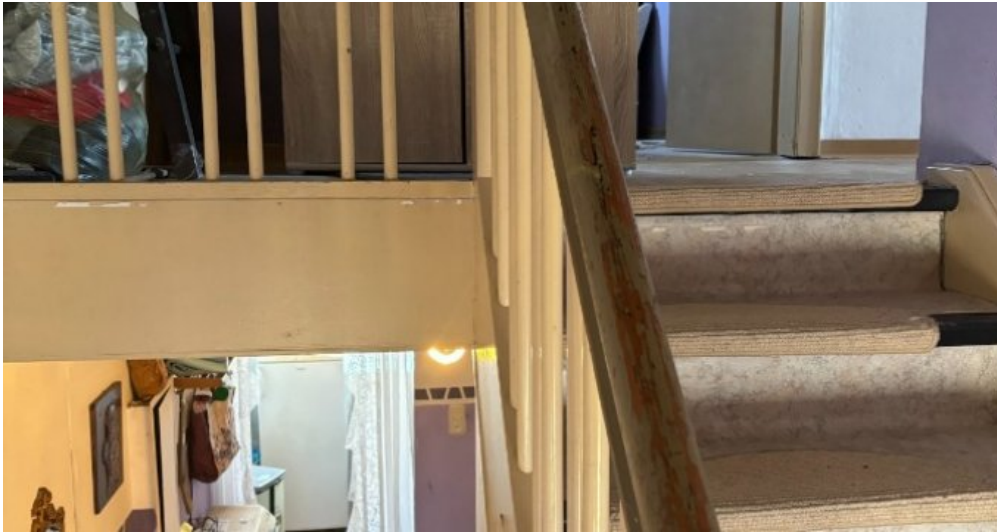
Bild...



Holzofen



Treppenhaus



Treppenhaus



oberer Flur



oberer Flur



Kinderzimmer



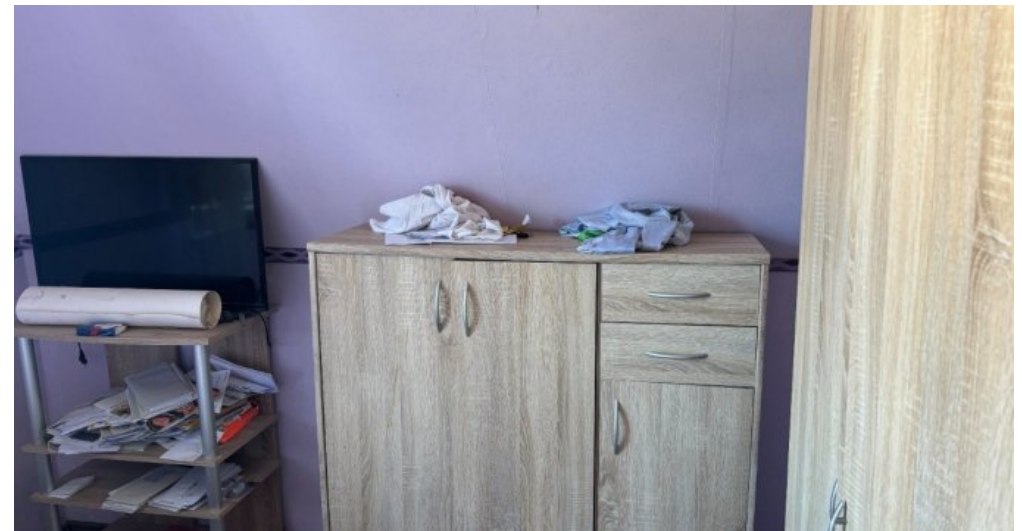
Schlafzimmer



Balkon



Kinderzimmer



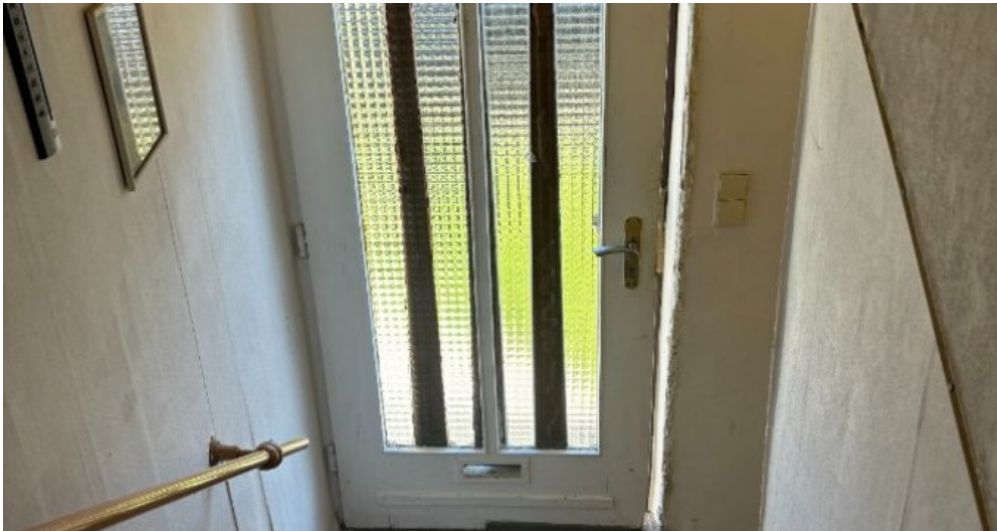
Kinderzimmer



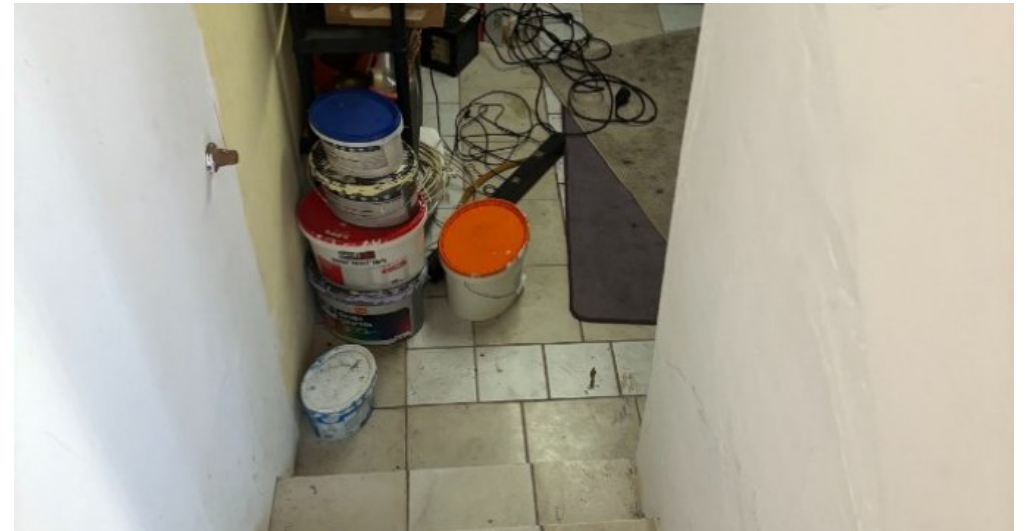
Bad



Bad



Eingangstür



Keller



Keller



Kellerraum

Anbieter

your next home
Rathausstraße 31
66571 Eppelborn

Zentrale
E-Mail

06881/5959111
info@ynhome.de