

## Gepflegte Liegenschaft mit 3 Wohneinheiten in ruhiger Lage von Bildstock-Friedrichsthal

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	349.000 €
Anzahl Garage	4



### Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein gepflegtes Wohnhaus im Friedrichsthaler Ortsteil Bildstock, das ursprünglich im Jahr 1938 errichtet und in den Jahren 1958 sowie 1983 erweitert und umgebaut wurde. Das Gebäude umfasst drei abgeschlossene Wohneinheiten, für die ein Teilungsplan vorliegt. Die Immobilie eignet sich ideal für eine Mehrgenerationennutzung, eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder auch als vollständige Kapitalanlage mit attraktiven Mieteinnahmen durch Ferien- oder Festvermietung.

Zur Immobilie gehören ein Außenstellplatz, eine Doppelgarage mit kleiner, integrierter Werkstatt sowie eine Einzelgarage. Zudem verfügt das Anwesen über einen großen, gepflegten Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und zusätzlichen Erholungsraum schafft.

Wohneinheit 1 wurde 2022 vollständig renoviert und wird aktuell als Ferienhaus (60 €/Tag) vermietet. Sie bietet drei Zimmer mit Diele, Küche, Wohnbereich, zwei Schlafzimmern und einem modernen Badezimmer mit begehbarer Dusche, Waschbecken, WC sowie Waschmaschinenanschluss.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	225 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	72 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.084 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	4
Größe Balkon/Terrasse	13 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	550 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	4
Anzahl Balkone	1
Anzahl Loggia	1
Baujahr	1938
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2015
Verfügbar ab	nach Absprache
Objekt ist vermietet	Ja



Das helle Badezimmer verfügt über eine begehbare Dusche, Waschbecken und WC. Wohneinheit 3 wurde 2022 und 2024 umfassend renoviert und wird als Ferienwohnung (70 €/Tag) vermietet. Sie verfügt über zwei Zimmer mit Küche, Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie zwei Bäder – eines mit Fußbodenheizung, begehbaren Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC, das andere mit Dusche, Waschbecken und WC. Im Kellerbereich ist stellenweise Feuchtigkeit vorhanden. Im Grundbuch ist ein Verzicht auf Bergschadensansprüche eingetragen. Aufgrund des Baujahrs der verbauten Fassadenplatten besteht Verdacht auf asbesthaltige Materialien. Ein Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor, ist jedoch bereits in Auftrag gegeben und wird spätestens zum Besichtigungstermin vorgelegt.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Die Liegenschaft befindet sich im ruhigen Ortsteil Bildstock der Stadt Friedrichsthal. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine gewachsene Siedlungsstruktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern aus und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, sowie Schulen und Kindergärten - befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Freizeit und Erholung laden der nahegelegene Wald sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege zu Aktivitäten in der Natur ein.

Dank der guten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A8 und A623 sowie den öffentlichen Nahverkehr sind die umliegenden Städte wie Saarbrücken, Neunkirchen und St. Ingbert schnell erreichbar.

Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- Restaurant – ca. 250 m
- Waldgebiet – ca. 700 m
- Fußballverein – ca.



1,5 km

- Grundschule – ca. 1,5 km
- Großer Supermarkt – ca. 2 km
- Apotheke – ca. 2,5 km
- Hausarzt – ca. 2,5 km
- Gymnasium – ca. 3,5 km

Verkehrsanbindung:

- Autobahn A8 – ca. 2 km
- Autobahn A623 – ca. 2,5 km

Umliegende Städte und Einrichtungen:

- Neunkirchen (Stadtzentrum) – ca. 8 km
- St. Ingbert (Stadtzentrum) – ca. 13 km
- Universität des Saarlandes – ca. 13 km
- Saarbrücken (Stadtzentrum) – ca. 17 km
- Flughafen Saarbrücken – ca. 19 km
- Homburg (Uniklinik) – ca. 25 km.



## Ausstattung

### + Gebäude:

Fenster: Kunststoff, 2fach-Verglasung (ca. 2014; teilweise ca. 1983)

Heizung: 2 Heizungsanlagen (Gas; ca. 2006)

Dach: Satteldach, gedämmt (ca. 1983)

Aussenfassade: gedämmt (ca. 1980, teilweise neuer Anstrich 2025)

Getrennte Verbrauchszähler für Strom, Gas und Wasser

Verbrauchserfassung WE2 und WE3 mit Thermomess

### + Parken:

1 Doppelgarage mit kleiner Werkstatt

1 Einzelgarage

1 Außenstellplatz

### + Wohneinheiten:

Wohneinheit 1

Nutzung als Ferienhaus (Mieteinnahmen: 60€/Tag)

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 67 m<sup>2</sup>

Grundriss: Diele, Küche, Wohnbereich, 2 Schlafzimmer, Bad

moderne Einbauküche

Bad mit begehbare Dusche, Waschbecken und WC

vollständige Renovierung in 2022

Wohneinheit 2

Nutzung: Eigennutzung

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca. 84 m<sup>2</sup>

Grundriss: Küche, Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Bad, Terrasse

moderne Einbauküche

Bad mit begehbare Dusche, Wanne, Waschbecken und WC

Wohneinheit 3

Nutzung als Ferienwohnung (Mieteinnahmen: 70€/Tag)

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca.



## Sonstiges

Bitte beachten Sie:

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

Ein Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor, ist jedoch bereits in Auftrag gegeben und wird spätestens zum Besichtigungstermin vorgelegt.

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 gesetzsgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.



). 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..



WE3 - Küche



WE3 - Essbereich



WE3 - Wohnzimmer



WE3 - Wohnzimmer



WE3 - Wohnzimmer



WE3 - Wohnzimmer



WE3 - Wohnzimmer



WE3 - Schlafzimmer



WE3 - Badezimmer 1



WE3 - Badezimmer 1



WE3 - Badezimmer 1



WE3 - Badezimmer 1



WE3 - Badezimmer 2



WE2 - Küche



WE2 - Küche



WE2 - Esszimmer



WE2 - Esszimmer



WE2 - Wohnzimmer



WE2 - Schlafzimmer



WE2 - Badezimmer



WE2 - Badezimmer



WE1 - Diele



WE1 - Küche



WE1 - Esszimmer



WE1 - Wohnzimmer



WE1 - Wohnzimmer



WE1 - Schlafzimmer 1



WE1 - Diele im DG



WE1 - Schlafzimmer 2



WE1 - Schlafzimmer 2

## Anbieter

Sold Immobilien  
Kohlenstraße 5a  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Webseite

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