

## Begehrte Wohnlage in St. Ingbert – Wohnen am Waldrand!

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	209.000 €



## Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Ruhige und begehrte Wohnlage in St. Ingbert – ideal für Familien
- Idyllischer Garten mit direktem Zugang in den angrenzenden Wald
- Balkon und sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne
- Renovierungen an Heizung, Fenstern und Badezimmer bereits erfolgt
- Eigene Garage

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963 bietet auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches Zuhause in naturnaher Umgebung. Auf einem ca. 212 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, eignet sich die Immobilie besonders für kleine Familien oder Paare, die Wert auf ruhiges Wohnen mit guter Anbindung legen. Die solide Bausubstanz und die vorgenommenen Renovierungen – darunter Heizung, Fenster und das Badezimmer – bieten eine gute Grundlage für weiteres individuelles Gestaltungspotenzial.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Diele

Gäste-WC

Küche

Wohn- und Essbereich

Zugang zur Terrasse und Garten

Obergeschoss:

Zwei Schlafzimmer

Büro

Balkon  
Abstellnische  
Tageslichtbad mit Dusche  
Dachgeschoss:  
Ausgebaut – flexibel nutzbar, z.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	92 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	212 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1963
Letzte Modernisierungen	2025
Verfügbar ab	Ab sofort!



als Hobbyraum oder Lagerfläche

Kellergeschoss:

Zwei Kellerräume

Heizungskeller

Zugang zum Garten

Der Garten lädt mit seinem direkten Zugang zum angrenzenden Wald zu erholsamen Spaziergängen und Naturerlebnissen ein – ein echtes Highlight für Familien mit Kindern oder Hundebesitzer. Die Terrasse bietet sonnige Stunden im Grünen, während der Balkon im Obergeschoss schöne Ausblicke ermöglicht. Die Immobilie eignet sich ideal für eine kleine Familie, die ein ruhiges Umfeld mit guter Infrastruktur sucht – oder für Paare, die Wohnen im Grünen mit individueller Gestaltungsfreiheit verbinden möchten. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vor Ort!

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

St. Ingbert gehört zu den gefragtesten Wohnlagen im Saarpfalz-Kreis. Die Stadt verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants sind schnell erreichbar – viele davon sogar fußläufig. Die Anbindung an die Autobahn A6 sowie der nahegelegene Bahnhof sorgen für schnelle Verbindungen nach Saarbrücken, Homburg oder Kaiserslautern. Naturfreunde profitieren von der Nähe zu weitläufigen Wäldern, Wanderwegen und Freizeitangeboten – ideal für aktive Familien, Erholungssuchende und Berufspendler gleichermaßen. Auch Studierende und Mitarbeitende der Universität des Saarlandes profitieren von der Nähe zum Campus Saarbrücken, der in kurzer Zeit erreichbar ist..



## Ausstattung

- Elektrik: Baujahr
- Heizung: 2022, Gasheizung, Warmwasser über Heizung
- Fenster: 2002, Zweifachverglaste Kunststofffenster, Manuelle Rollläden außer Wohnzimmer und Küche elektrisch, Dachfenster 2005
- Badezimmer: Erneuert ca. 2021/2022 inkl. Zuleitungen
- Dach: Vordere Dachhälfte wurde erneuert (genaues Datum nicht bekannt, eventuell mit Dachfenster 2005)
- Fassade: Gestrichen ca. 2015, nicht gedämmt
- Erneuerungen/Besonderheiten: Malerarbeiten Keller 2025.



## Sonstiges



Diele



Ess-Wohnzimmer



Essbereich



Kamin-Wohnzimmer



Wohnbereich



Wohnen



Küche Haus



Küche



Küche-Anreiche



Diele Obergeschoss



Schlafzimmer



Büro



Schlafzimmer 2



Badezimmer



Balkon

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[raziellamaria.bello@kessel-naumann.de](mailto:raziellamaria.bello@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>