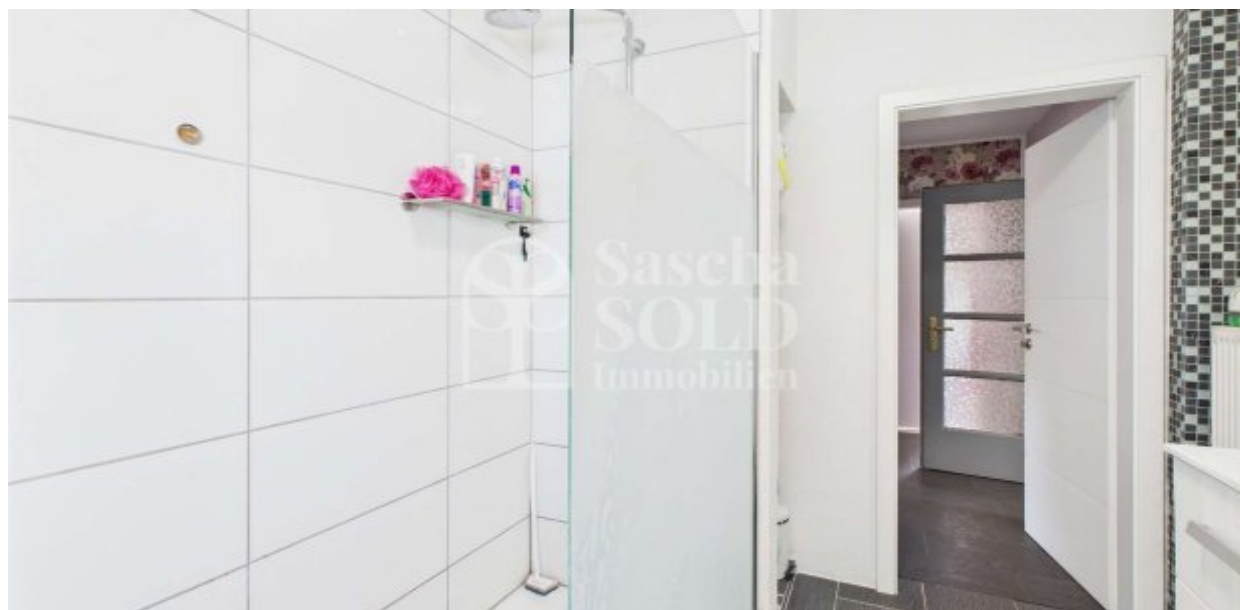


Freistehendes Zweifamilienhaus mit Garten in guter Lage von St. Ingbert

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	269.000 €
Anzahl Garage	2



Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus in einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet von St. Ingbert. Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1954 errichtet und im Jahr 1972 durch einen Anbau erweitert. Es überzeugt durch eine gute Lage sowie durch die Möglichkeit, zwei separate Wohneinheiten zu nutzen. Aktuell ist die Liegenschaft vollständig vermietet.

Wohnung im Erdgeschoss:

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 95 m² und ist aufgeteilt in eine Diele, Küche, ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit begehrter Dusche, Waschbecken und WC. Ein Holzofen im Wohnzimmer steht als zusätzliche Heizquelle zur Verfügung und sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus besteht Zugang zur Terrasse und zum gepflegten Garten.

Wohnung im Ober- und Dachgeschoss:

Die ca. 83 m² große Wohneinheit bietet ebenfalls drei Zimmer: ein großer Wohnbereich, zwei Schlafzimmer, Küche, Diele und ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	178 m²
Grundstücksfläche	441 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Loggia	1
Baujahr	1954
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Verfügbar ab	nach Absprache
Objekt ist vermietet	Ja



Zusätzlich stehen eine große Loggia sowie ein Balkon zur Verfügung. Über diese Wohnung besteht zudem Zugang zum aktuell nicht ausgebauten Dachboden. Auf dem Flachdach des Anbaus könnte - vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung und Genehmigung durch das zuständige Bauamt - eine Dachterrasse realisiert werden.

Außenanlagen und Ausstattung:

Zum Haus gehören ein Außenstellplatz sowie eine Garage. Der Garten mit Terrasse bietet zusätzlichen Freiraum für Erholung und Freizeit. Die Verbrauchszähler für Wasser und Gas sind derzeit nicht getrennt, der Stromverbrauch wird über Zwischenzähler erfasst. Teilweise besteht Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Besichtigungstermine:

Nach erfolgreicher Registrierung erhalten Sie einen Link zur virtuellen Besichtigung.

Vor-Ort-Besichtigungen erfolgen ausschließlich für Kunden die vorab Ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. durch Vorlage eines Finanzierungszertifikats).

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat
Kamin	Ja
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



Lage

Die Liegenschaft befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von St. Ingbert in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Umgebung bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Eine Bushaltestelle mit regelmäßigen Verbindungen ins Stadtzentrum sowie zu den umliegenden Stadtteilen befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft. Auch fußläufig sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die direkte Lage am Waldrand, die vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung bietet - ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zur Entspannung in der Natur.

Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- Waldgebiet – ca. 200 m
- Sportverein – ca. 1,0 km
- Grundschule – ca. 1,3 km
- Sold Immobilien – ca. 1,5 km
- Großer Supermarkt – ca.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	29.05.2035
Endenergiebedarf	352,9
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	30.05.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



2,0 km

- Hausarzt – ca. 2,0 km
- Bahnhof – ca. 2,5 km
- Gymnasium – ca. 3,0 km

Verkehrsanbindung:

- Autobahn A6 – ca. 3 km
- Autobahn A8 – ca. 6 km

Umliegende Städte und Einrichtungen:

- Universität des Saarlandes – ca. 12 km
- Flughafen Saarbrücken – ca. 12 km
- Saarbrücken (Zentrum) – ca. 15 km
- Homburg (Uniklinik) – ca. 24 km

Die Lage vereint ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit und bietet damit eine hohe Wohn- und Lebensqualität..



Ausstattung

+ Gebäude:

Haupthaus: Baujahr ca. 1954

Anbau mit Flachdach: ca. 1972

Fenster: Holz, 2fach-Verglasung (Wohnung EG: ca. 2004; Wohnung OG: älteres Baujahr)

Dach Haupthaus: Baujahr ca. 1954

Dach Anbau: Baujahr ca. 2015

Heizung: Gas; Baujahr ca. 1999

Elektrik: 2015/2016 erneuert

+ Parken:

1 Einzelgarage

1 Außenstellplatz

+ Wohneinheiten:

Wohneinheit im Erdgeschoss

Kaltniete: 450 €/Monat

Nebenkosten: 292€/Monat

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 95 m²

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

Bad mit begehbare Dusche, Waschbecken und WC

Wohnung im Ober- und Dachgeschoss

Kaltniete: 500 €/Monat

Immobilienportal-saarland.de

Nebenkosten: 292€/Monat

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 83 m²

Grundriss: Diele, Küche, Wohnbereich, 2 Schlafzimmer, Bad, Loggia und Balkon

Bad mit Wanne, Waschbecken und WC

Zugang zum Dachgeschoss (nicht ausgebaut)

+ Modernisierungen:



Sonstiges

Bitte beachten Sie:

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

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 gesetzesgemäße 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..



Erdgeschoss - Kinderzimmer



Erdgeschoss - Schlafzimmer



Erdgeschoss - Küche



Erdgeschoss - Küche



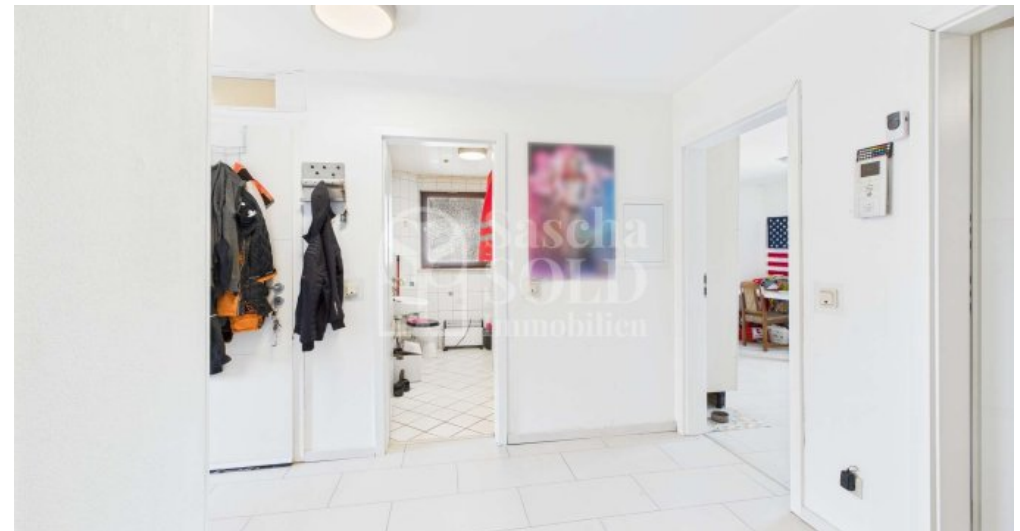
Erdgeschoss - Wohnzimmer



Terrasse und Garten



Terrasse und Garten



Dachgeschoss - Diele



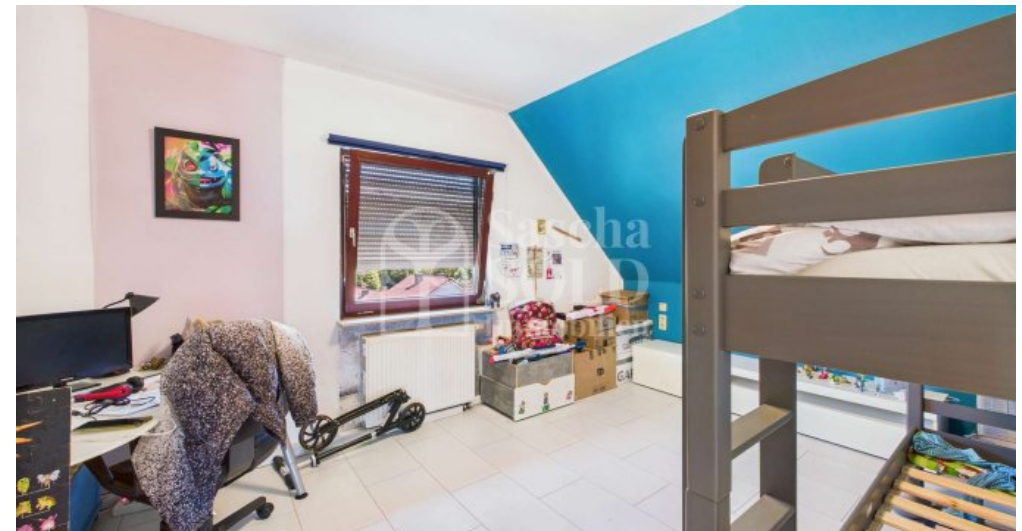
Dachgeschoss - Schlafzimmer



Dachgeschoss - Badezimmer



Dachgeschoss - Badezimmer



Dachgeschoss - Kinderzimmer



Dachgeschoss - Küche



Dachgeschoss - Wohnzimmer



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme

Anbieter

Sold Immobilien
Kohlenstraße 5a
66386 St. Ingbert

Zentrale
Webseite

015170120321
www.sold.de