

## Gestalten statt Kompromisse: Einfamilienhaus mit sieben Zimmern und Garten

### 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	198.000 €
Carports	2



### Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

- +Ruhige Wohnlage in beliebtem Wohnumfeld
- +Großzügiger Garten mit viel Gestaltungsspielraum
- +Freistehend auf einem ca.486 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- +Vielfältiges Potenzial zur individuellen Renovierung und Neugestaltung
- +Carport & zusätzlicher Stellplatz

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 bietet mit ca.142,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt sieben Zimmern ein ideales Zuhause für junge Familien, Paare oder Menschen mit dem Wunsch nach viel Platz und individueller Entfaltung. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von St. Ingbert und überzeugt durch sein großzügiges Raumangebot sowie ein weitläufiges Grundstück mit Potenzial für Gartenliebhaber.

Das Haus weist einen renovierungsbedürftigen Zustand auf – bietet jedoch genau dadurch die Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ein ganz persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen. Die vorhandene Gasheizung stammt aus dem Jahr 2002.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	142,83 m²
Grundstücksfläche	486 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1959
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2002



B. als Büro oder Hobbyraum.  
Aufteilung der Wohnfläche  
Erdgeschoss (ca. 81,53 m²):  
+Zwei Schlafzimmer  
+Wohnzimmer  
+Esszimmer  
+Küche  
+Badezimmer mit ebenerdiger Dusche  
+Diele  
Obergeschoss (ca. 61,3 m²):  
+Schlafzimmer  
+Wohnzimmer  
+Küche  
+Büro  
+Diele  
Kellergeschoss (Nutzfläche ca. 50,93 m²):  
+Kellerraum  
+Badezimmer mit Dusche  
+Zugang zum Garten  
+Weitere Abstellflächen

Diese Raumaufteilung ermöglicht individuelle Nutzungskonzepte – z. B. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Mehrgenerationenlösung oder großzügiges Familienleben. Auch für Alleinlebende mit

Wunsch nach großzügigem Wohnraum ist dieses Haus eine interessante Option.

Das Objekt wird durch ein Carport sowie einen zusätzlichen Stellplatz ergänzt – ideal für Familien mit mehreren Fahrzeugen.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
befeuernung	Gas
Stellplatzart	Carport, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

### Wirtschaft:

St. Ingbert liegt verkehrsgünstig zwischen Saarbrücken und Homburg und ist über die A6 gut angebunden. Die Stadt ist ein attraktiver Standort für mittelständische Unternehmen und Dienstleister. Gewerbegebiete und moderne Büroflächen bieten gute Voraussetzungen für wirtschaftliches Wachstum und Arbeitsplätze in der Region.

### Bildung:

Das Bildungsangebot in St. Ingbert ist vielseitig: Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sowie ein Berufsbildungszentrum sind vor Ort. Die Nähe zu Hochschulen in Saarbrücken ergänzt die Möglichkeiten für Ausbildung und Studium.

### Medizinische Versorgung:

Mit dem Kreiskrankenhaus, zahlreichen Arztpraxen und Apotheken ist die medizinische Versorgung gut abgedeckt. Weitere Fachkliniken sind in der näheren Umgebung schnell erreichbar.

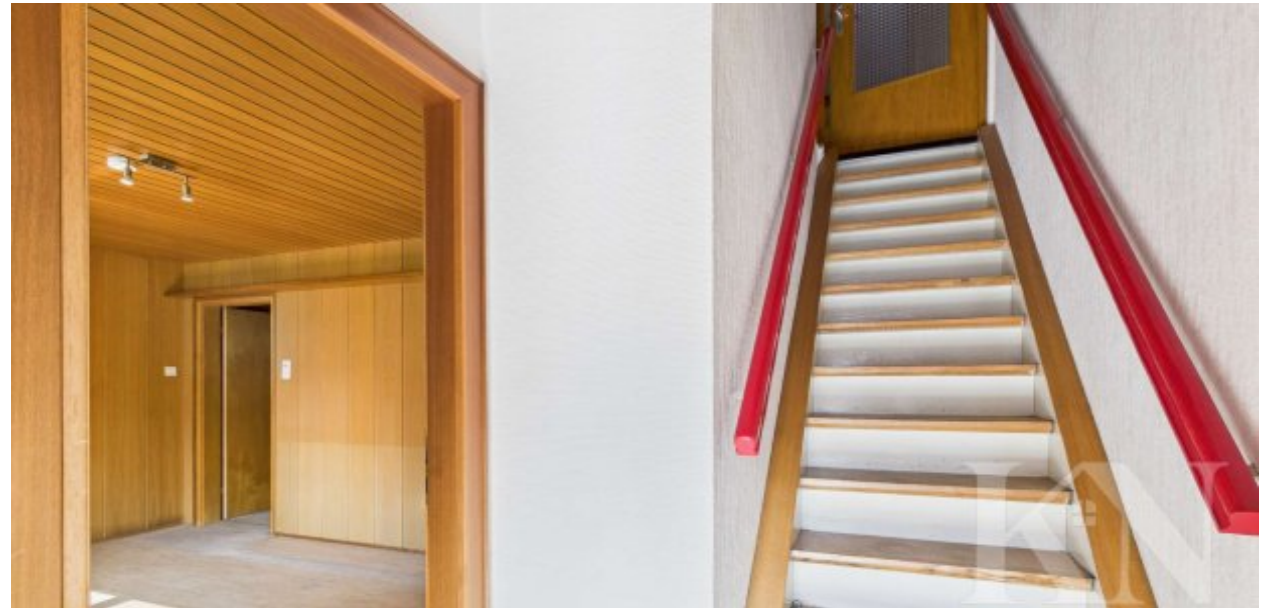
### Freizeit und Erholung:

St. Ingbert bietet eine gelungene Mischung aus Natur und Freizeit: Ob Spaziergänge im Grünen, Sportangebote oder kulturelle Veranstaltungen – hier kommt jeder auf seine Kosten.



## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	30.06.2035
Endenergiebedarf	359.4
Ausstelldatum	01.07.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas





## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: Die meisten Leitungen in den Wänden sind aus dem Baujahr, 1967, für die Küche wurde die Elektrik überarbeitet 1988, tlw. neue Steckdosen in der Küche gelegt 2023

Heizung: Gas Heizung Bj. 2002, Leitungen in den Wänden auch aus 2002, Warmwasser NICHT über die Heizung. Dezentral

Fenster: Alte Alu-Fenster, Verglasung 2012 getauscht und z.T. noch alte Holzfenster ca.1980

Dach: Dacharbeiten ca.1980/85 - Zwischensparrungdämmung, Bodendämmung, Gebälk aus Baujahr

Bäder: EG: behinderten gerecht umgebaut in den 1960-1970

Wasserleitungen: Alt und vermutlich aus dem Baujahr

Fassadendämmung: Vor ca. 3 Jahren gemacht, KEIN Asbest.



## Sonstiges





Schlafzimmer 1



Duschbad



Flur vorm Bad



Küche mit angrenzendem Esszimmer





Küche mit Zugang zum Carport



Carport



Auffahrt zum Carport



Esszimmer





Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



OG:Büro



OG:Wohnzimmer



OG:Wohnzimmer



OG:Küche



OG:Diele



Rückansicht





Garten



Garten



Rückansicht - Garten

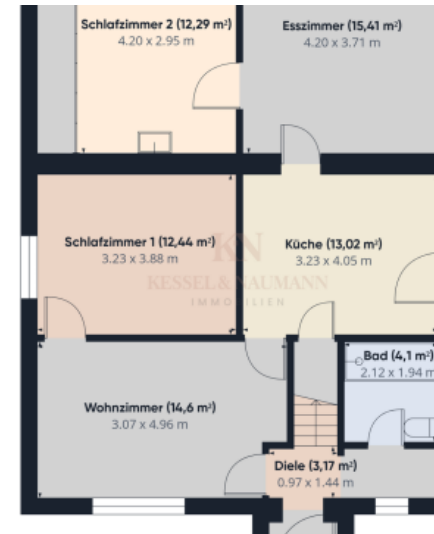


Garten

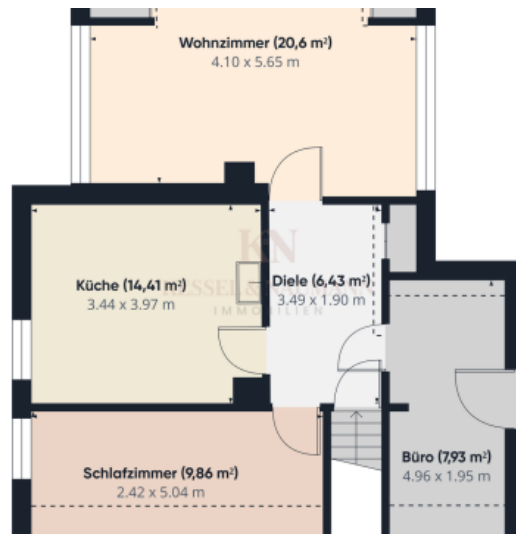




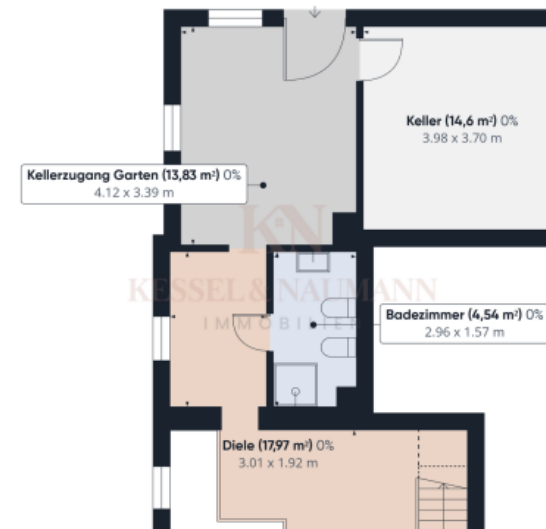
Garten



Erdgeschoß



Obergeschoß



Kellergeschoß



<b>Wohnfläche<sup>(1)</sup></b> 142,83 m² <b>Nutzfläche<sup>(2)</sup></b> 50,93 m²
(1) Ist die Gesamtfäche aller Wohneinheiten, die vollständig oder teilweise angesetzt werden (100 %, 50 %, 25 %). (2) Gesamtfäche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).
<b>Reduzierte Kappelhöhe</b> ----- Unter 1 m ----- Unter 2 m Bereiche unter 1 m Bauhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche.
Berechnungen beziehen sich auf die

Gesamtüberblick



## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[anna.kessel@kessel-naumann.de](mailto:anna.kessel@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>