Stadthaus mit Potenzial in St.Ingbert

Preise & Kosten

Kaufpreis	179.000 €
Freitext Preisbeschreibung	Verhandlungsbasis

Objektbeschreibung

Das um ca. 1900 errichtete Haus besteht aus 50 cm starken Sandsteinwänden!
Eine bessere Klimananlage und Wärmedämmung kann heute kein neugebautes Haus bieten!
Über dem Keller befindet sich eine Stahlträgerdecke mit Betonausfachung, über dem Erdgeschoss befindet sich eine Holzbalkendecke.
Die Geschosstreppen bestehen aus Holz.
Die Hausanschlüsse sind alle vorhanden und wurden vor ein paar Jahren im Zuge der sich über viele Jahre hinziehenden Erneuerung der Strassenleitungen erneuert.
Im Erdgeschoss kann ohne großen Aufwand ein Bad und eine Toilette eingebaut werden.
In der derzeitigen Küche sind Zu- und Abwasser vorhanden, sodass eine neue Küche problemlos eingebaut werden kann.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	113 m²
Nutzfläche	89 m²
Gesamtfläche	178 m²
Grundstücksfläche	231 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Altlasten	keine
Letzte Modernisierungen	1980
Verfügbar ab	sofort

Lage

Es handelt sich hier um ein Stadthaus zwischen einer Ausgangstrasse und einer 30 km Seitenstrasse. Das Haus hat eine Südwestorientierung, der Zugang erfolgt von der Strasse an der Ostseite, die Wohnräume richten sich nach Südwest. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle notwendigen Einrichtungen wie Supermarkt, Kindergarten, Schule. In die Stadtmitte sind es einige Gehminuten..

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche
Küche	Wohnküche
Boden	Teppich
heizungsart	Etagenheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Südwest
Kabel / Sat- TV	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Rollladen	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Dachboden	Ja

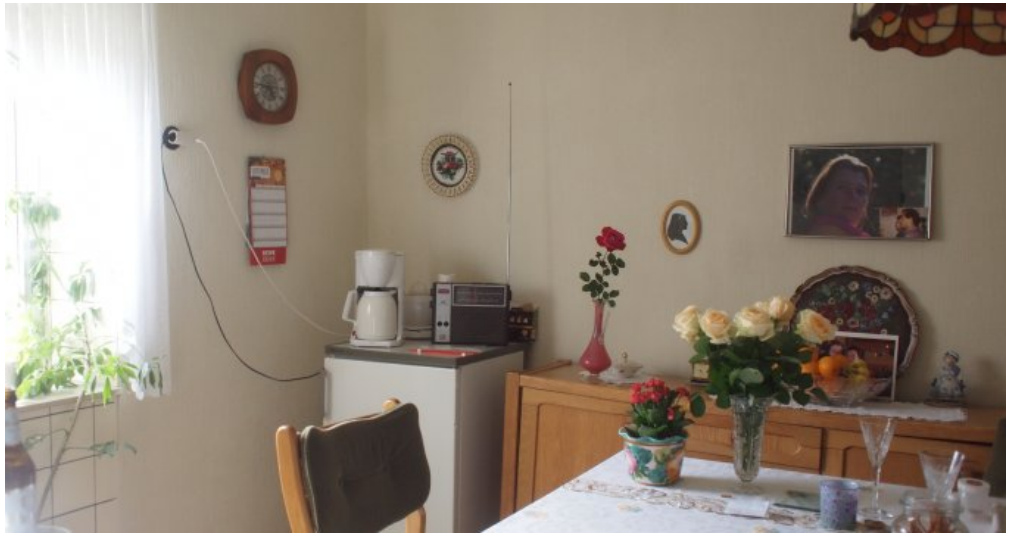
Ausstattung

Es besteht aus Erd-, Keller- u. Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich 3 1/2 Zimmer, eine Küche und eine Wohndiele. Das Dachgeschoss ist teilausgebaut mit 2 Zimmern.
Im Keller befindet sich neben den Kellerräumen ein WC und eine Dusche.
Es gibt einen kleinen Hof mit einer Blechgarage.
Aufgrund der Stadtlage ist es als reines Wohnhaus oder als Wohn- u. Geschäftshaus nutzbar! Zudem kann es um ein Vollgeschoss aufgestockt werden!
Da es sich um ein Reihenendhaus handelt, kann man seitlich eine Garage anbauen und erhält dadurch einen kleinen Garten.
Dieses Gebäude kann bei einer fachgemäßen Planung und Bauausführung in den Zustand eines neuwertigen Wohnhauses versetzt werden! Und das möglicherweise kostengünstiger als der Bau eines neuen Hauses auf einem freien Baugrundstück!
Nach einer Sanierung und geringen baulichen Modifikationen könnte das Haus über insgesamt 160 m² Wohnfläche auf 178 m² Grundfläche zzgl. einem Spitzboden von ca. 55 m² Bodenfläche und einem Kellergeschoss von 89 m² Nutzfläche verfügen.

Die Südwestausrichtung ist ein Vorteil.
Die Wohnräume können nach Südwest orientiert werden und erhalten dadurch Sonnenlicht. Zudem ist diese Ausrichtung Lärm abgewandt. Die Dachfläche kann an dieser Seite mit Solarkollektoren ausgestattet werden.
Durch den Einbau einer Schallschutzverglasung und durch die Anordnung der untergeordneten Räume zu dieser Seite kann der Straßenlärm absorbiert werden.
Das Grundstück ist zwar sehr klein, aber durch den Abriss der Blechgarage kann ein kleiner Garten entstehen. Aufgrund der einseitig freien Bauweise kann im Grenzabstand eine neue Garage errichtet werden.

Sonstiges

Der angegebene Kaufpreis ist eine Verhandlungsbasis, die sich aus einer Wertermittlung ergibt. Im Zuge der Erstellung der Wertermittlung wurden Bestandspläne angefertigt, aber auch Zeichnungen des Naubauzustandes. Diese Zeichnungen zeigen den geringen strukturellen Änderungsaufwand an dem Bestand, um ein zeitgemässes neuwertiges Wohnhaus zu erhalten. Zwar befindet sich das Haus in einer durch Verkehrslärm geprägten Lage, aber das wird durch die Südwestorientierung zur verkehrsberuhigten Seitenstrasse ausgeglichen. Zudem kann man den Lärmpegel durch eine Dreifachverglasung mit Schallschutzverglasung fast völlig reduzieren. (Schallschutzverglasung ist nur wenig teurer als normale Isolierverglasung)! Dafür erhält man ein modernes Stadthaus in zentraler Lage ohne dringenden Autobedarf in einer Stadt, in der es keine Baugrundstücke mehr gibt und nur weinige Häuser zum Kauf. Und das zudem zu einem geringeren Preis als ein Neubauobjekt! Kaufinteressenten erhalten kostenlos die Entwurfspläne und Beratung.



J_93_Bestand_innen (6)

Anbieter

Jorg Becker
Josefstaler Str .93
66386 St.Ingbert

Zentrale	0033768936041
E-Mail	jorg.becker.architecte@gmail.com