

## Großes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Oberwürzbach, St. Ingbert mit Terrasse und Südbalkon

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	339.000 €
Garagen	2



## Objektbeschreibung

In besonders gefragter Wohnlage, unmittelbar am Waldrand und in einer ruhigen Sackgasse gelegen, befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die naturnahe Umgebung in Verbindung mit der verkehrsberuhigten Lage unterstreicht die besondere Wohnqualität des Standorts.

### Untergeschoss

Das Untergeschoss ist straßenseitig über eine eigene Haustür zugänglich und verfügt somit über einen separaten Eingang. Hier befindet sich die Einliegerwohnung mit Diele, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad sowie zusätzlichen Kellerräumen. Das Bad ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

### Erdgeschoss

Das Erdgeschoss verfügt über eine eigene Haustür auf der Rückseite des Hauses und ist zusätzlich über eine Treppe vom Untergeschoss aus erreichbar. Das Erdgeschoss umfasst eine Diele, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Im Wohnbereich befindet sich ein repräsentativer Holzkamin, der vor der weiteren Nutzung fachgerecht geprüft und in Betrieb genommen werden muss.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	230 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	763 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Loggia	1
Baujahr	1976
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache



Der großzügige Südbalkon erstreckt sich über die gesamte Gebäudebreite, bietet einen schönen Ausblick über die Dächer von Oberwürzbach und darüber hinaus und ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem Schlafzimmer aus zugänglich.

### Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist vom Erdgeschoss aus zugänglich und bietet einen großzügigen, bislang nicht ausgebauten Raum für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung.

### Außenanlagen & Parken

Vor dem Haus liegt ein Vorgarten, der individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Hinter der Liegenschaft befindet sich eine großzügige Terrasse mit überdachtem Bereich und Grillstelle, die einen hohen Grad an Privatsphäre bietet. Der anschließende Garten ist in Hanglage angelegt und kann bei Bedarf gärtnerisch neu strukturiert werden.

Zur Liegenschaft gehört eine Garage mit elektrischem Garagentor, geeignet für bis zu zwei hintereinander parkende Kleinwagen. An der erdberührten Garagenwand ist Feuchtigkeit feststellbar.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
befeuern	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



Zur Schaffung eines weiteren sonnigen Aufenthaltsbereichs bietet sich die Möglichkeit einer Dachterrasse auf der Garage an, da bereits ein Zugang mit Tor auf das Garagendach vorhanden ist. Die Umsetzbarkeit ist vorbehaltlich statischer sowie baurechtlicher Prüfung zu beurteilen.

### Zustand der Liegenschaft

Beim Bau wurde großer Wert auf die Verwendung hochwertiger Materialien gelegt, sämtliche Bereiche wurden regelmäßig gepflegt und instand gehalten, dennoch besteht aktuell Sanierungsbedarf. Im Rahmen einer zeitgemäßen Modernisierung lässt sich das Haus nach persönlichen Vorstellungen gestalten und an heutige Wohnansprüche anpassen. So eröffnet sich die Chance, ein großzügiges Zuhause in besonders attraktiver Lage ganz nach den eigenen Wünschen zu schaffen und zukunftsorientiert zu gestalten.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	02.03.2036
Endenergiebedarf	330.9
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	03.03.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in einer Sackgasse in Oberwürzbach, einem idyllischen Stadtteil von Sankt Ingbert. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer gewachsenen, überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehenden Bebauungsstruktur und bietet dadurch eine besonders ruhige sowie naturnahe Wohnqualität.

Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur: Im Ort selbst befinden sich eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Apotheke, ein Hausarzt, ein Zahnarzt, ein Kiosk sowie mehrere Friseure. Für Freizeit und Sport stehen unter anderem ein Tennisverein, ein Fußballverein sowie zahlreiche Wanderwege in der direkten Umgebung zur Verfügung. Weiterführende Schulen, größere Supermärkte sowie weitere Ärzte und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind schnell im Stadtzentrum von Sankt Ingbert erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A6 und A8 sind Saarbrücken, Homburg, Neunkirchen und Kaiserslautern schnell zu erreichen.



Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- Friseur – ca. 50 m
- Restaurant – ca. 0,2 km
- Apotheke – ca. 0,5 km
- Bäckerei – ca. 0,7 km
- Metzgerei – ca. 0,7 km
- Kindergarten – ca. 0,7 km
- Grundschule/Gemeinschaftsschule – ca. 0,7 km
- Supermarkt – ca. 5 km
- Gymnasium – ca. 6 km
- Sold Immobilien – ca. 6 km

Verkehrsanbindung:

- Öffentlicher Nahverkehr (Bus) – ca. 0,4 km
- Autobahn A6 – ca. 4 km
- Bahnhof Sankt Ingbert – ca. 6 km
- Flughafen Saarbrücken – ca. 9 km

Umliegende Städte und Einrichtungen:

- Sankt Ingbert (Stadtzentrum) – ca. 6 km
- Blieskastel – ca. 11 km
- Universität des Saarlandes – ca. 10 km
- Saarbrücken (Stadtzentrum) – ca. 18 km.



## Ausstattung

### + Gebäude:

Baujahr ca. 1976

Bauweise: Massivhaus

Dach: Satteldach

Außenfassade: verputzt und gestrichen

Fenster: Aluminium, isolierverglast (1976)

Heizung: Öl (2016), Viessmann Vitodens 100-W Typ B1HB

Böden: Fliesen, Parkett, Laminat, Teppich

### + Zimmer: 7

### + Grundriss:

UG: Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche, Bad, Kellerräume, Vorgarten

EG: Diele, Esszimmer, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Balkon, Terrasse, Hanggarten

DG: Speicherraum

### + Sanitär:

UG: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC

EG: Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, separates Gäste-WC

### + Parken:

Stellplatz am Haus

Garage mit Zugang zum Haus.



## Sonstiges

### Bonitätsnachweis:

Auf Wunsch des Verkäufers erfolgen Besichtigungen ausschließlich mit Interessenten, die ihre Bonität nachgewiesen haben, beispielsweise durch ein Finanzierungszertifikat oder einen Eigenkapitalnachweis.

### Käuferprovision:

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

### Haftungsausschluss:

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, wurden diese vom Makler nicht eigenständig auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität überprüft.

Eine eigene Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die angegebenen Flächen sowie die dargestellten Grundrisse beruhen auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) dar.



Angaben zum Energieausweis, zu Heizungsanlagen sowie zur technischen Gebäudeausstattung beruhen auf den Angaben des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen und wurden vom Makler nicht technisch oder sachverständig überprüft.

Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen ausschließlich der Veranschaulichung und ersetzen keine persönliche Besichtigung. Das Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und begründet keine Beschaffensvereinbarung.

Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie wieder. Soweit Modernisierungs-, Renovierungs- oder Umbauvarianten dargestellt werden, handelt es sich ausschließlich um unverbindliche Visualisierungen. Eine Prüfung der technischen, statischen oder baurechtlichen Umsetzbarkeit wurde durch den Makler nicht vorgenommen.



Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft. Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen. Dieses Exposé ersetzt nicht die eigenverantwortliche Prüfung der Immobilie und der für die Kaufentscheidung maßgeblichen Unterlagen. Bekannt gewordene unrichtige Angaben werden unverzüglich berichtigt. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten..



Einrichtungsbeispiel



EG - Esszimmer



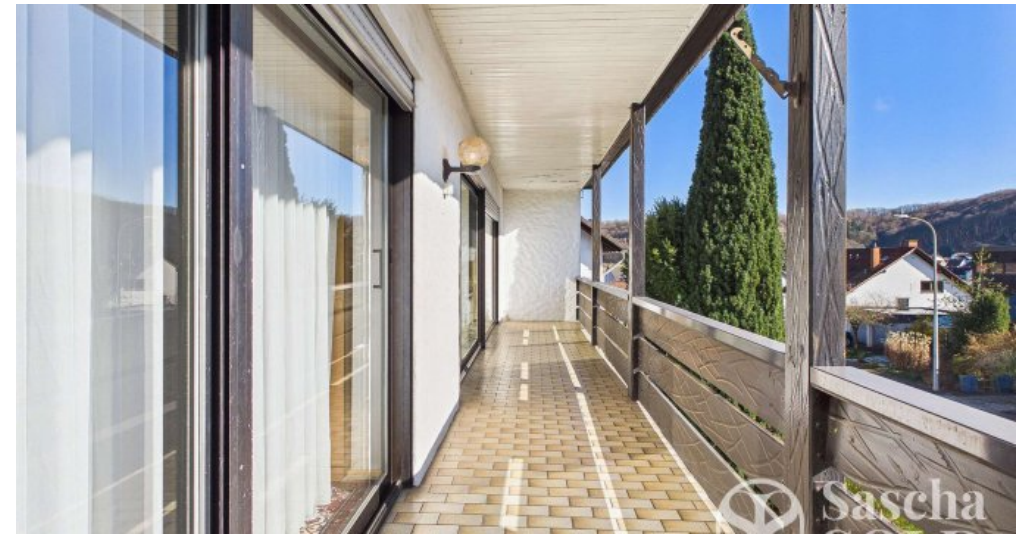
EG - Wohnzimmer



Einrichtungsbeispiel



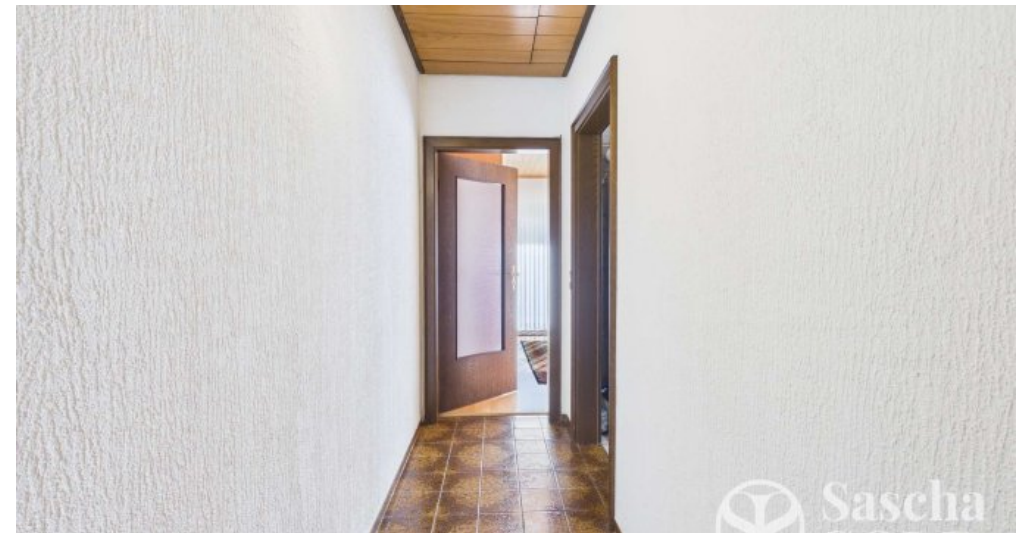
EG - Wohnzimmer



EG - Südbalkon



Einrichtungsbeispiel



EG - Flur



EG - Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel



EG - Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel



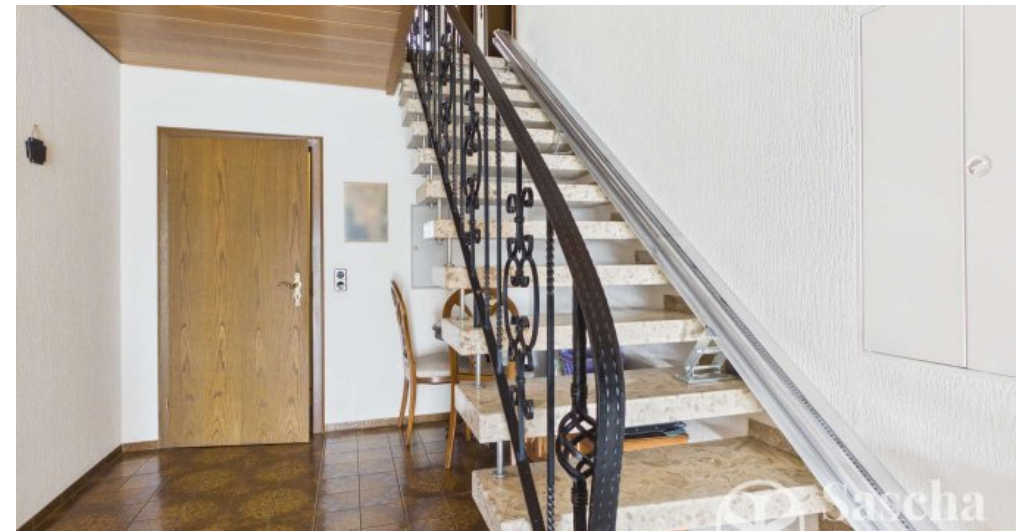
EG - Badezimmer



Einrichtungsbeispiel



EG - Gäste-WC



Treppe zum UG



UG - Diele



Einrichtungsbeispiel



UG - Wohn- und Esszimmer



Einrichtungsbeispiel



UG - Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel



UG - Küche



Einrichtungsbeispiel

## Anbieter

Sold Immobilien  
Poststraße 43  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Webseite

068949122060  
[www.sold.de](http://www.sold.de)