

## Großzügige Liegenschaft in ruhiger Waldrandlage - Pool, Sauna, Wintergarten, Balkon u. Doppelgarage

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	350.000 €



### Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft befindet sich in einer großzügig angelegten Sackgassenstraße und bietet dadurch ein besonders ruhiges sowie geschütztes Wohnumfeld.

Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen Windfang, der in den zentralen Flur übergeht. Von hier aus erschließt sich auf der linken Seite das Gäste-WC. Rechter Hand öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit weitläufigen Fensterfronten, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Der Raum wird ergänzt durch einen sonnigen Wintergarten sowie eine offen gestaltete Küche, die nahtlos in das Wohnkonzept integriert ist.

Ein Kamin bildet einen weiteren Mittelpunkt des Wohnbereichs. Dieser entspricht nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und ist vor einer erneuten Inbetriebnahme durch einen Fachbetrieb zu sanieren. Angrenzend befindet sich zudem eine Bauernstube mit Kühlschrank und Zapfanlage, die sich ideal für gesellige Stunden eignet. Direkt gegenüber führt eine große Schiebetür auf einen Südwestbalkon mit Markise, von dem aus eine Treppe direkt in den Garten hinabführt.

## Angaben zur Immobilie

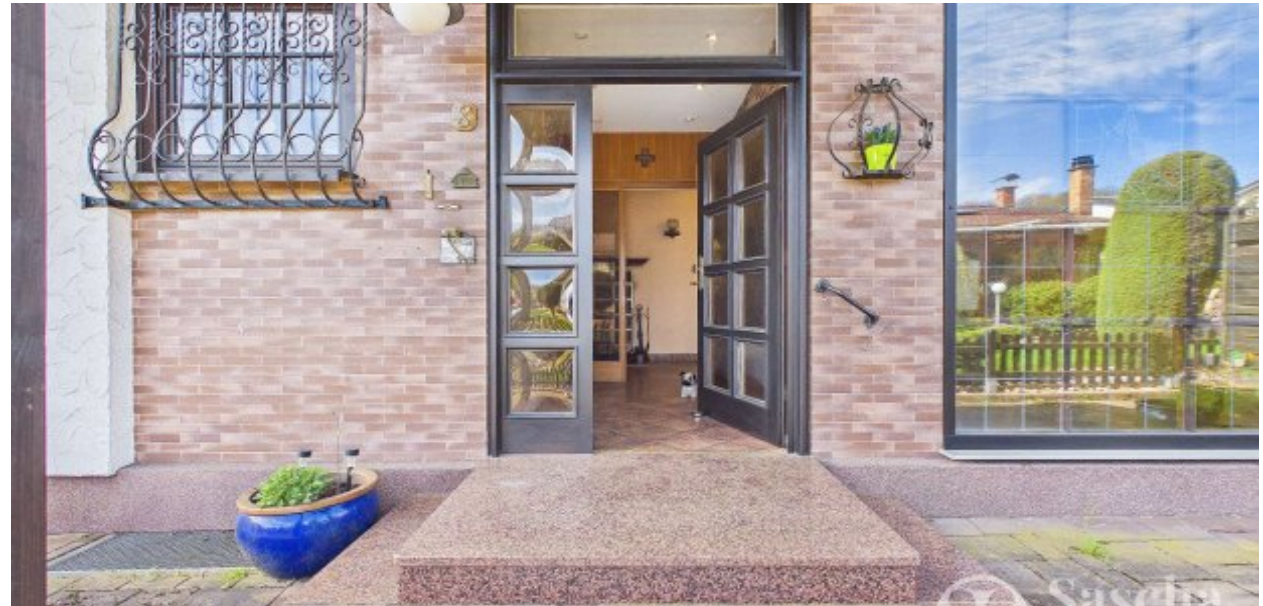
Wohnfläche	190 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.047 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1974
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2010
Verfügbar ab	sofort



Hier stehen insgesamt drei Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit einer Terrassentür und direktem Zugang zu einer überdachten Terrasse sowie in den Garten. Das Badezimmer ist ausgestattet mit Eckbadewanne, Dusche und Sauna und bietet damit einen komfortablen Wellnessbereich im eigenen Haus. Ergänzt wird diese Ebene durch drei Kellerräume sowie zwei massiv errichtete Nebenräume, die sich flexibel als Ausbaureserve oder als Lagerfläche für Gartengeräte und -mobiliar nutzen lassen. Die Außenanlagen sind großzügig angelegt und bieten einen direkten Übergang in die Natur, da das Grundstück unmittelbar an ein Waldgebiet angrenzt. Der Garten verfügt über einen überdachten Pool, der sanierungsbedürftig ist, sowie ein Gartenhaus, eine Teichanlage und einen gemauerten Grillkamin, die das Außenangebot ergänzen. Insgesamt bietet die Liegenschaft viel Potenzial für Käufer mit Bedarf an großzügigem Wohnraum, Privatsphäre und einem weitläufigen Grundstück. Gleichzeitig besteht Renovierungsbedarf.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Kamin	Ja
befuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Swimmingpool	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Diese Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Spiesen-Elversberg im Landkreis Neunkirchen. Das Wohngebiet ist geprägt von einer gewachsenen Siedlungsstruktur mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern. Die Zufahrt erfolgt über eine großzügige Sackgassenstraße und gewährleistet dadurch ein besonders ruhiges und geschütztes Wohnumfeld.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur sehr gut: Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten – sind in gut erreichbarer Nähe vorhanden. Für Freizeit und Erholung stehen die umliegenden Waldgebiete sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist günstig: Über die Bundesstraßen und das Autobahnnetz (u. a. Anschluss an A623/A8 in der Region) sowie den regionalen ÖPNV sind die umliegenden Städte schnell erreichbar.

- Entfernungen zu wichtigen Punkten:
- Restaurant – ca.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	25.11.2035
Endenergiebedarf	232.7
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	26.11.2025
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



1,5 km

- Kindergarten – ca. 1,7 km
- URSAPHARM-Arena (SV Elversberg) – ca. 1,8 km
- Apotheke – ca. 1,8 km
- Hausarzt – ca. 2,0 km
- Grundschule – ca. 2,1 km
- Saarpark-Center – ca. 5,3 km

Verkehrsanbindung:

- Bushaltestelle – ca. 0,2 km
  - Autobahnanschluss – ca. 1,8 km
  - Bahnhof Neunkirchen – ca. 8,3 km
  - Flughafen Saarbrücken – ca. 14,9 km
- Entfernungen zu umliegenden Städten und Einrichtungen
- Neunkirchen (Stadtzentrum) – ca. 5 km
  - St. Ingbert (Stadtzentrum) – ca. 8 km
  - Universität des Saarlandes – ca. 13 km
  - Saarbrücken (Stadtzentrum) – ca. 18 km
  - Homburg (Stadtzentrum) – ca. 18 km.



## Ausstattung

- + Gebäude:
    - Baujahr ca. 1974
    - Bauweise: Massivhaus
    - Zimmer: 5
    - Wohnfläche: ca. 190 m<sup>2</sup> (inkl. zu 50% angerechneter Balkon- und Terrassenfläche)
    - Dach: Satteldach, Dachboden nachträglich gedämmt
    - Außenfassade: verputzt und gestrichen; Hauseingang mit Klinker verblendet; teilweise nachträglich gedämmt
    - Fenster: Holz, isolierverglast (ca. 1990); Kunststoff, isolierverglast (2005) teilweise einfachverglaste Buntfenster aus dem Baujahr
    - Heizung: Gas-Brennwertkessel (2010);
    - Böden: Fliesen, Laminat
  - + Grundriss:
    - EG: Windfang, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, Wintergarten, Bauernstube, Balkon
    - UG: 3 Schlafzimmer, 3 Kellerräume, Badezimmer, Terrasse und Garten
  - + Sanitär:
    - EG: Gäste-WC mit Waschbecken und WC
    - UG: Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Sauna, zwei Waschbecken, Urinal und WC
  - + Außenanlagen:
    - Doppelgarage mit elektrischen Garagentor
    - Überdachter Pool (sanierungsbedürftig)
- Immobilienportal-saarland.de

- Gartenhaus und Teichanlage
- massives Gerätehaus (individuell nutzbar)
- Südwestlich ausgerichtete Terrasse
- Balkon mit Markise und Außentreppe.



## Sonstiges

### Bonitätsnachweis:

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).

### Käuferprovision:

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, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.



Eine eigene Berechnung der Wohnfläche durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die im Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen sowie die dargestellten Grundrisse wurden nicht gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) eigenständig ermittelt. Sie basieren auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine verbindliche Wohnflächenberechnung oder Architektenleistung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßhaltigkeit der Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt ebenso für die Angaben zum Energieausweis und zu den energetischen Eigenschaften, die ebenfalls auf den Daten des Eigentümers basieren und nicht eigenständig geprüft wurden. Angaben zu Heizungsanlagen, Technik oder sonstiger Ausstattung wurden ebenfalls nicht geprüft. Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen nur der Illustration, sind nicht maßstabgetreu und ersetzen keine persönliche Vor-Ort-Besichtigung oder Prüfung. Das Exposé sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Zahlen stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.



Es hat keine Einsicht in die Bauakte stattgefunden. Kaufinteressenten sind verpflichtet, das Objekt selbst zu besichtigen und alle relevanten Unterlagen eigenständig zu prüfen. Es wird keine Gewähr für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung oder für vorhandene Genehmigungen übernommen. Kaufinteressenten müssen die Bebauungspläne und das Baurecht selbst prüfen. Bekannt gewordene Fehler werden umgehend korrigiert. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



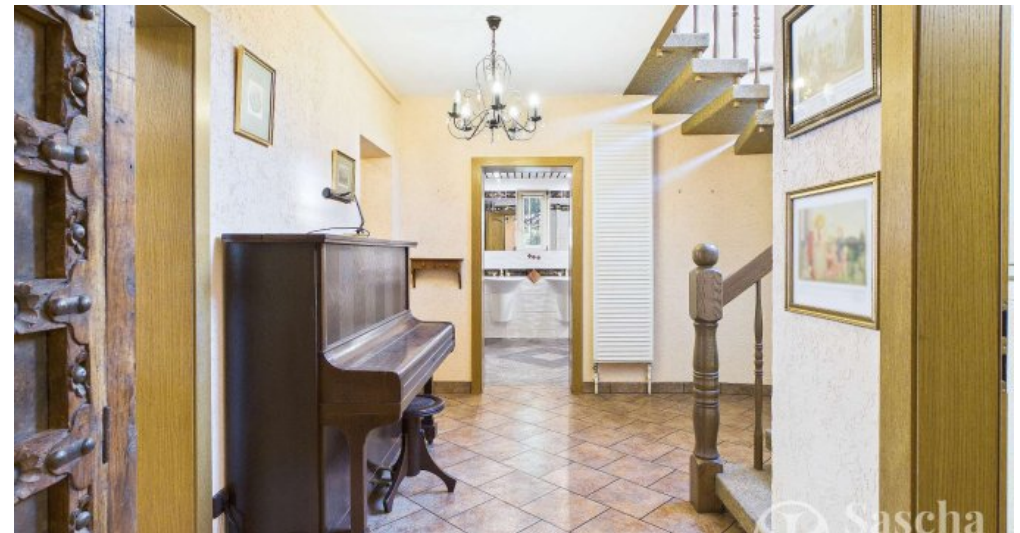
Wohnbereich



Bauernstube



Gäste-WC



Diele



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Badezimmer



Sauna im Bad



Waschküche



Gartenseite



Gartenseite



Wintergarten



Pool



Gartenhaus



Teichanlage



Drohnenaufnahme



Doppelgarage

**Sascha SOLD Immobilien**

Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?  
[www.sold.de/Wertermittlung.htm](http://www.sold.de/Wertermittlung.htm)  
oder QR-Code scannen:



**Kostenlose  
Wertermittlung  
schnell & unverbindlich!**



2\_Wertermittlung

**Traumimmobilie gefunden?**

- Anfrage senden
- Posteingang/Spam-Ordner prüfen
- Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten



1\_Anfrage\_Info

## Anbieter

Sold Immobilien  
Poststraße 43  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Webseite

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