

## Großzügiges Anwesen 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
befeuern	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.

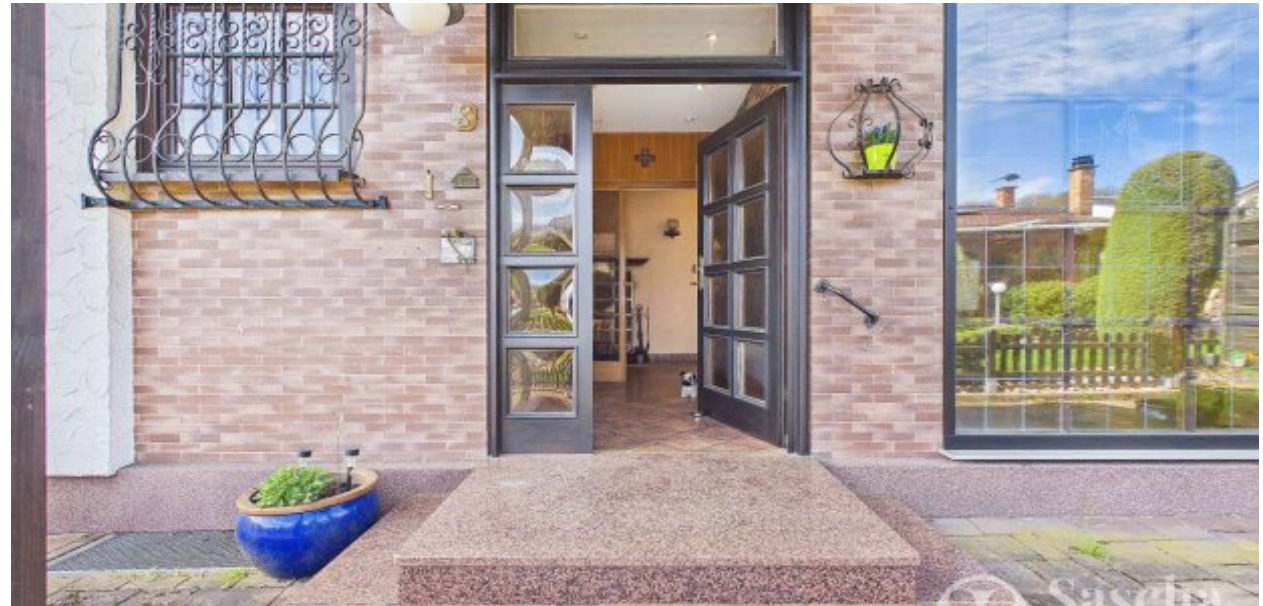
Die Verkehrsanbindung ist günstig: Über die Bundesstraßen und das Autobahnnetz (u. a. Anschluss an A623/A8 in der Region) sowie den regionalen ÖPNV sind die umliegenden Städte schnell erreichbar.

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 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..



Küche



Wohnbereich



Bauernstube



Gäste-WC



Diele



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Badezimmer



Sauna im Bad



Waschküche



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)