

Lichtdurchflutete und gepflegte Etagenwohnung mit Südbalkon in St. Ingbert/Süd zu verkaufen.

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57
Innencourtage	3,57
Kaufpreis	169.000 €
Anzahl Garage	1



## Objektbeschreibung

Exposé: Lichtdurchflutete Eigentumswohnung in St. Ingbert-Süd

Objekttyp: Eigentumswohnung

Lage: St. Ingbert-Süd

Stockwerk: 4. Stock (kein Aufzug)

Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl: 3 Zimmer + separates Esszimmer

Kaufpreis: 169.000,00

Hausgeld: 360 €

Beschreibung:

Diese sehr gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einer begehrten Lage in St. Ingbert-Süd und besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Dank der durchdachten Raumaufteilung und Fenster in jedem Zimmer ist die Wohnung lichtdurchflutet und bietet ein angenehmes Wohngefühl.

Nach dem Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt auf der linken Seite in das Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet ist. Gegenüber, auf der rechten Seite, befindet sich ein praktischer Abstellraum.

Im weiteren Verlauf erreichen Sie ein geräumiges Schlafzimmer. Daran angrenzend befindet sich ein separates Esszimmer, das einen direkten Zugang zum großzügigen Wohnzimmer bietet.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1



Links nach dem Badezimmer liegt die moderne und sehr gepflegte Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt. Anschließend erreichen Sie ein weiteres Schlafzimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lässt.

Ergänzend bietet die Wohnung einen eigenen Kellerraum sowie eine Garage, die für zusätzlichen Stauraum oder als sicherer Stellplatz für Ihr Fahrzeug dient. Das Wohnhaus wird seit vielen Jahren von einer seriösen und zuverlässigen Hausverwaltung betreut, was sich im gepflegten Zustand der gesamten Liegenschaft widerspiegelt.

Ausstattung:

Lichtdurchflutete Räume mit Fenstern in jedem Zimmer

Sehr gepflegte Einbauküche

Badezimmer mit Badewanne

Separates Esszimmer

Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer

Eigenes Kellerabteil

Garage inklusive

Gepflegte Wohnanlage mit professioneller Hausverwaltung

Grünflächen mit Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem Gelände

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von St.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat, Linoleum
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Ausrichtung Balkon	Süden
Kabel / Sat- TV	Ja
Abstellraum	Ja
Fahrradraum	Ja
Rollladen	Ja



Hier profitieren Sie von einer ruhigen und angenehmen Nachbarschaft sowie einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe.

Sonstiges:

Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare, Familien oder Berufstätige, die auf der Suche nach einer stilvollen und gut gelegenen Wohnung sind.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	02.05.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1967
Erstellungsdatum	Ausgestellt vor dem 01.05.2014
Ausstelldatum	02.05.2018
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Öl
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	141



## Lage

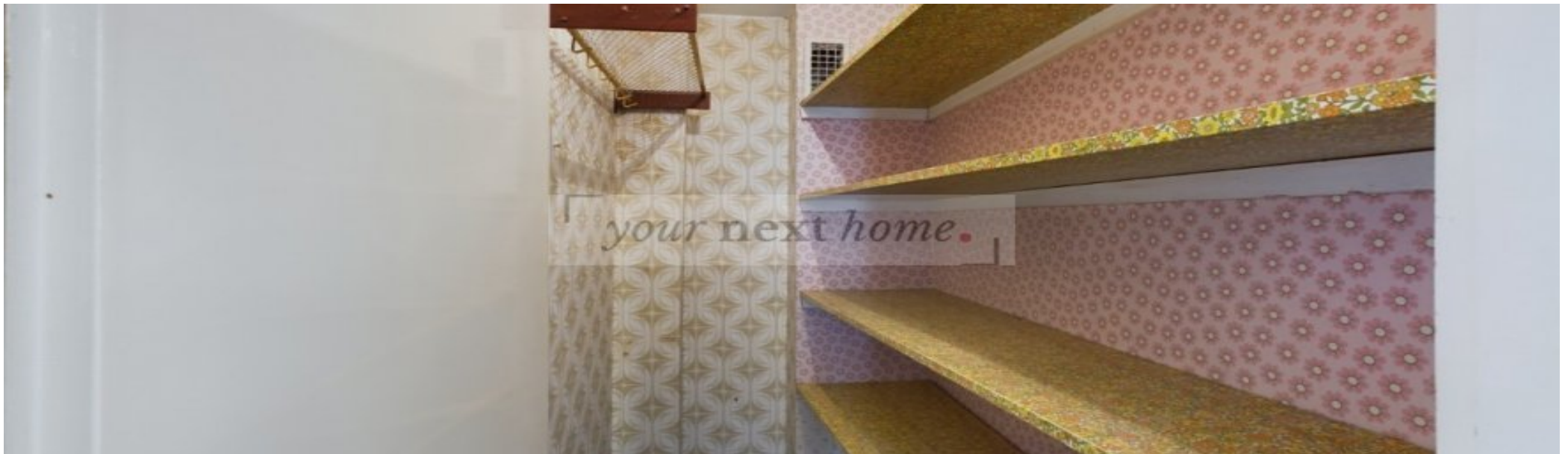
St. Ingbert liegt an den westlichen Ausläufern des Pfälzerwaldes. Der größte Teil des Stadtgebietes ist von naturnahem Buchenwald (etwas mehr als die Hälfte der Fläche, siehe Schaubild) und sanften Hügeln geprägt. Die Kernstadt sowie die Stadtteile Rohrbach und Rentrish werden vom Rohrbach durchflossen, der in die Saar entwässert. Die Bäche, die die Stadtteile Reichenbrunn, Oberwürzbach und Hassel durchfließen, entwässern in die Blies.

Geologisch liegt die Stadt im Bereich der Pfälzer Mulde, die vom Buntsandstein gebildet wird. Die wenig fruchtbaren Böden sind hauptsächlich von Wald bestanden. Als natürliche Vegetation wäre auf den meisten Standorten ein relativ artenarmer, bodensaurer Buchenwald zu erwarten, ein Waldbild, das durch die naturnahe Waldbewirtschaftung der letzten Jahrzehnte auch an vielen Standorten erreicht ist. Nur in den bachbegleitenden Feuchtzonen sollte ein Erlenbruchwald vorkommen, wie er im Bereich des Naturschutzgebietes Im Glashüttental zu sehen ist.

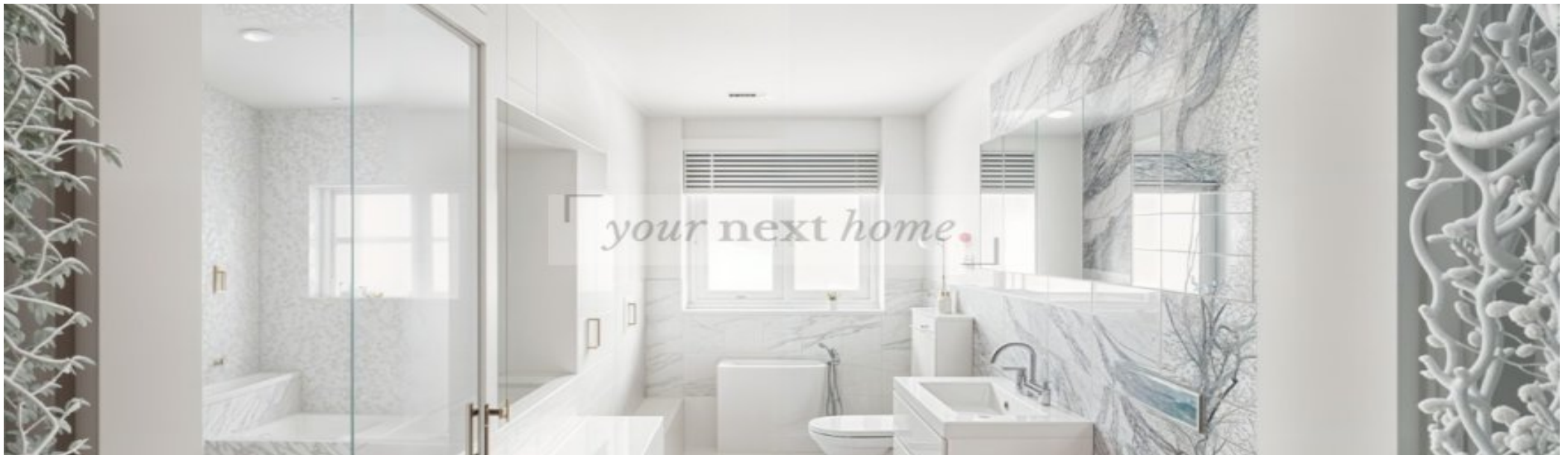




Ingbert (Im Glashüttental/Rohrbachtal, Frohnsbachtal-Geißbachtal, Ritterstal) stellen solche Feuchtgebiete unter Schutz. Südlich von St. Ingbert beginnt mit dem Bliesgau das Pfälzisch-Saarländische Muschelkalkgebiet, das durch seine lehm- und tonhaltigen Böden und durch eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet ist. Nordwestlich von St. Ingbert fängt mit dem Saarbrücker Sattel das Karbon (Westfalium) an, das von der St. Ingberter Grube genutzt wurde. Nach der naturräumlichen Gliederung liegt St. Ingbert (Kernstadt und Rohrbach) im Bereich der St. Ingberter Senke, die den westlichen Abschluss der St. Ingbert-Kaiserslauterer Senke bildet. Die Ortschaften Hassel, Oberwürzbach, Reichenbrunn und Sengscheid gehören zum Sankt Ingbert-Kirkeler Waldgebiet. Dieses endet mit dem Höhenzug Kahlenberg – Betzentaler Berg (Rotenkopf) – Stiefel, der gegen die Senke hin steil abbricht. St. Ingbert ist einer der wichtigsten Schulstandorte im Saarpfalz-Kreis mit einem großen Einzugsgebiet.



So gibt es das private katholische Albertus-Magnus-Gymnasium und das Leibniz-Gymnasium (gesplittet in zwei Gebäudekomplexe), zwei Gemeinschaftsschulen (davon ist die Ludwigschule eine teilgebundene Ganztagschule), eine private katholische Realschule (Albertus-Magnus-Realschule) sowie ein Berufsbildungszentrum (Willi-Graf-Schule mit einem beruflichen Gymnasium, hauswirtschaftlich-sozialpflegerischen Schulen, kaufmännischen Schulen und technisch-gewerblichen Schulen. Daneben gibt es eine Musikschule, die das Unterrichtsangebot der allgemeinbildenden Schulen unterstützt..



## Ausstattung

- Heizung: Heizöl
- Dach: Flachdach
- Baujahr: 1967
- Heizung: Baujahr 2010
- Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup>
- Böden: Laminat, PVC, Fliesen
- Fenster: Kunststoff 2fach verglast
- Bad: Badewanne, Waschbecken und WC
- Balkon. 1
- Einbauküche: 1
- Abstellraum, Kellerraum, Garage.





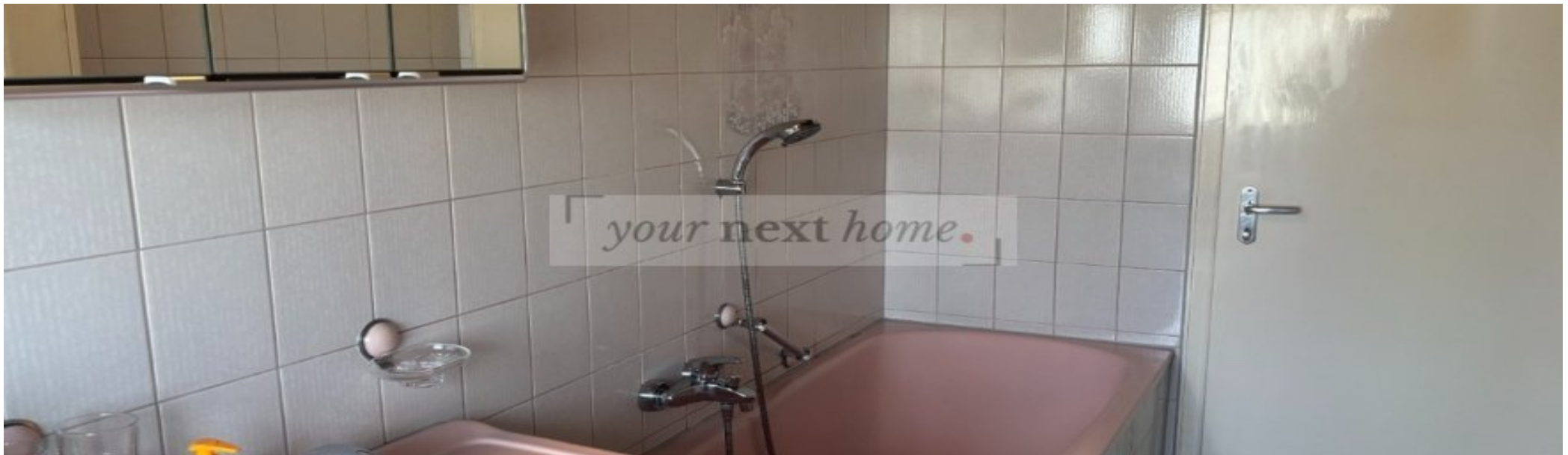
## Sonstiges

Hinweis zum Geldwäschegesetz:

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür besteht eine Ausnahmeregelung im Hinblick auf die Datenschutzgrundverordnung-DSGVO. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht und zur DSGVO.

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



Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage zu und teilen Ihren Namen und Ihre Rückrufnummer mit. Wir setzen uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung zur Terminvereinbarung.

Vielen Dank.

Angaben des Eigentümers / Auftraggebers

Das veröffentlichte Exposé wurde nach Angaben des Eigentümers veröffentlicht. Eine Haftung kann deshalb nicht übernommen werden.

**DOPPELTE MAKLETTÄTIGKEIT ZU GLEICHEN ANTEILEN VON KÄUFER UND VERKÄUFER!.**



Bad



Küche



Küche visualisiert



Küche





Schlafzimmer



Kinderzimmer



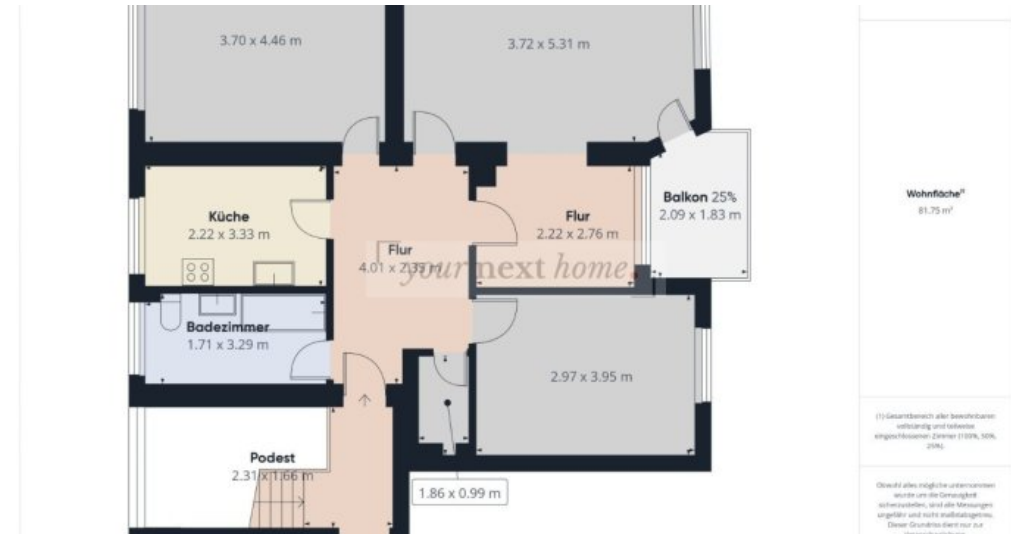
Esszimmer



Wohnzimmer



Balkon



Grundriss

<p><b>Wohnfläche<sup>(1)</sup></b> 81.75 m<sup>2</sup></p> <p><small>(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren, vollständig und teilweise eingeschlossener Räume (Türen, Nischen, etc.)</small></p> <p><small>Obwohl alles mögliche unterzogen wurde, sind alle Messungen ungenau und nicht endgültig. Dieser Grundriss dient nur zur Orientierung.</small></p>
---



## Anbieter

your next home  
Rathausstraße 31  
66571 Eppelborn

Zentrale  
E-Mail

06881/5959111  
[info@ynhome.de](mailto:info@ynhome.de)