

## Helle und gut geschnittene 4-ZKB-Wohnung in St. Ingbert mit Balkon, Garage & großem Kellerraum

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	99.000 €
Garagen	1



### Objektbeschreibung

Diese helle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Wohneinheiten. Die Wohnung selbst überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume und einem praktischen Grundriss. Alle Räume sind vollständig gefliest. Der nach Osten ausgerichtete Balkon befindet sich außerhalb der Wohnung und bietet Platz für entspannte Stunden im Freien. Zum Sondereigentum der Wohnung gehört eine freistehende Garage (ca. 19 m<sup>2</sup>) mit Werkstattgrube. Das Garagentor ist derzeit defekt und muss ausgetauscht werden. Im Kellergeschoss stehen neben einer gemeinschaftlich genutzten Waschküche ein eigener, ca. 16 m<sup>2</sup> großer Kellerraum zur Verfügung. Die Liegenschaft wird derzeit von den Eigentümern selbst verwaltet. Zukünftig ist geplant, diese Aufgaben an eine professionelle Hausverwaltung zu übergeben. Eine aktuelle Kostenübersicht ist vorhanden und kann im Zuge einer Besichtigung zur Verfügung gestellt werden. Eine Instandhaltungsrücklage ist nicht vorhanden.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	5 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	August 2025



Diese Tatsache sowie der bestehende allgemeine Sanierungsbedarf wurden bei der Preisfindung bereits berücksichtigt.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Boden	Fliesen
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage



## Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Hassel der Stadt St. Ingbert, im Saarpfalz-Kreis. Sie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Ortsmitte von Hassel ist fußläufig schnell erreichbar, ebenso wie eine Bushaltestelle mit Anbindung an das Stadtzentrum von St. Ingbert und die umliegenden Stadtteile.

Die hervorragende Verkehrsanbindung an die A6 verleiht der Lage eine besondere Attraktivität. Einkaufsmöglichkeiten, zentrale Infrastruktureinrichtungen und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- Ortsmitte Hassel – ca. 500 m
- Stadtzentrum St. Ingbert – ca. 3,5 km
- Supermarkt – ca. 1,7 km
- Bahnhof – ca. 1,1 km
- Grundschule – ca. 1,3 km
- Gymnasium – ca. 3,0 km
- Sportverein – ca. 1,0 km
- Waldgebiet – ca. 200 m

Verkehrsanbindung:

- Autobahn A6 – ca.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	09.07.2035
Endenergiebedarf	249.7
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	10.07.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



- 12 km
- Flughafen Saarbrücken – ca. 12 km
  - Saarbrücken (Zentrum) – ca. 15 km
  - Homburg (Uniklinik) – ca. 24 km.



## Ausstattung

### Modernisierungen:

Im Zuge der Teilung nach dem Wohnungseigentümergebot im Jahr 1987 wurden die Fenster in allen Räumen durch eine Isolierverglasung mit Holzrahmen ersetzt. Anfang der 90er Jahre wurde die zentrale Ölheizung erneuert. Zudem wurde der Boden in allen Wohnräumen neu verfliest und die Innenwände mit Strukturputz versehen.

### Bauweise:

- Massivbauweise, zweigeschossig, unterkellert, mit Satteldach und Tondachziegeln
- Fassade mit Faserzementplatten sowie Putzflächen
- Heizung: zentrale Ölheizung (ca. 1990)

### Ausstattung der Wohnung:

- Fußböden: Fliesen
- Wände: überwiegend verputzt, Bad teilweise gefliest
- Fenster: dunkle Holzrahmen mit Isolierverglasung (ca. 1987), manuelle Rollläden
- Innentüren mit hell lackierter Oberfläche und Holzzargen.



## 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..



Schlafzimmer 1 - (Einrichtungsbeispiel)



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Badezimmer



Badezimmer (Einrichtungsbeispiel)



Küche



Eingang zur Wohnung



Balkon



Persönlicher Kellerraum



Waschküche



Garage



Straßenseite



**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!**

Wertermittlung



**Traumimmobilie gefunden?**

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



Anfrage\_Info

## Anbieter

Sold Immobilien  
Poststraße 43  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Webseite

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