

# Helle 3-ZKB-Wohnung mit Südwestbalkon, Garage in guter Lage von St. Ingbert-Süd

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	159.000 €
Hausgeld	550 €
Garagen	1



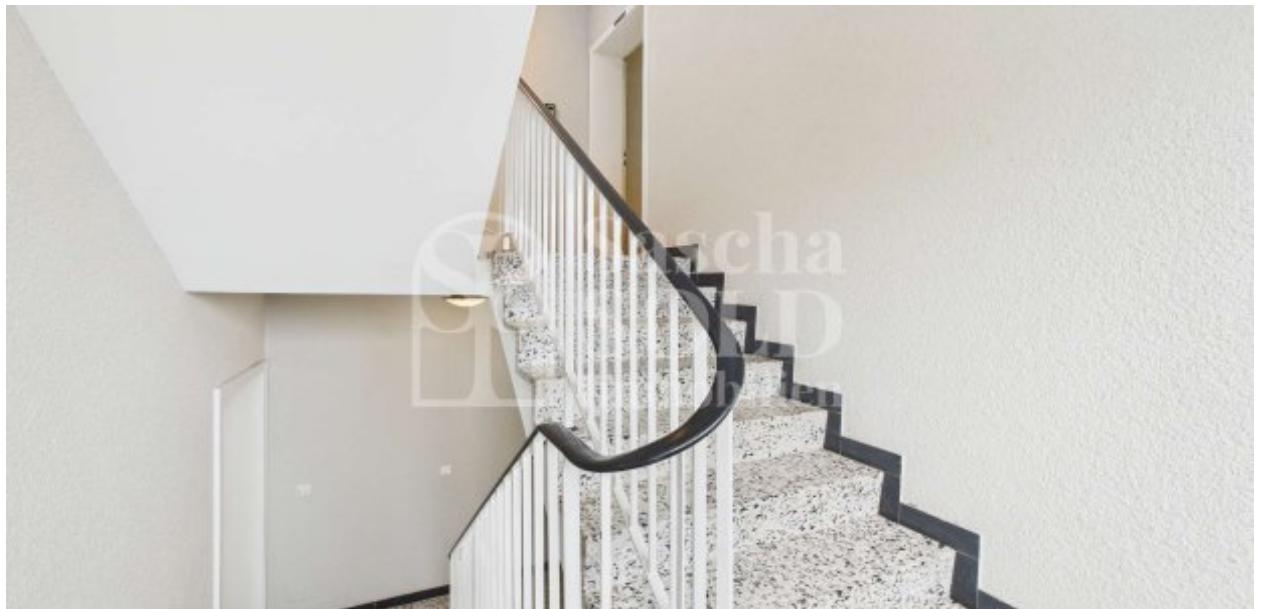
## Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung ist aktuell leerstehend und befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhauses. Die Liegenschaft umfasst insgesamt acht Wohneinheiten und liegt im beliebten Stadtteil St. Ingbert-Süd.

Die Wohnung überzeugt durch ihre lichtdurchfluteten Räume und einen durchdachten Grundriss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus besteht der direkte Zugang zum Balkon, der mit seiner Südwest-Ausrichtung ideale Sonnenverhältnisse bietet. Eine vorhandene Markise sorgt bei Bedarf für angenehme Beschattung und macht den Balkon zu einem attraktiven Rückzugsort im Freien. Das Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer eignet, sind ruhig gelegen und ebenfalls hell gestaltet. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und unterstreicht den funktionalen Zuschnitt der Immobilie.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	79 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	sofort



Auch das separate Gäste-WC wurde 2012 saniert und erhöht den Wohnkomfort deutlich – insbesondere für Besucher oder den Alltag mit mehreren Personen.

Ein besonderes Plus stellt die große, gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche hinter dem Haus dar, die zusätzliche Erholungsmöglichkeiten bietet. Im Kellergeschoss gehört ein großzügiger, privater Kellerraum mit einer Größe von ca. 4,0 x 2,7 Metern zur Wohnung.

Eine eigene Garage mit manuellem Garagentor steht ebenfalls zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich vor dem Wohngebäude sowie in der Straße weitere öffentliche und kostenfreie Parkmöglichkeiten. Insgesamt handelt es sich um eine renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, die durch ihre gute Lage, den Südwestbalkon, die Garage sowie den gut durchdachten Grundriss sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv ist. Die Wohnung ist aktuell leerstehend und kann daher kurzfristig sowie unkompliziert übernommen werden.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Abstellraum	Ja



## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Mittelstadt St. Ingbert, im Saarpfalz-Kreis. Sie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in St. Ingbert-Süd. Die Innenstadt von St. Ingbert 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:

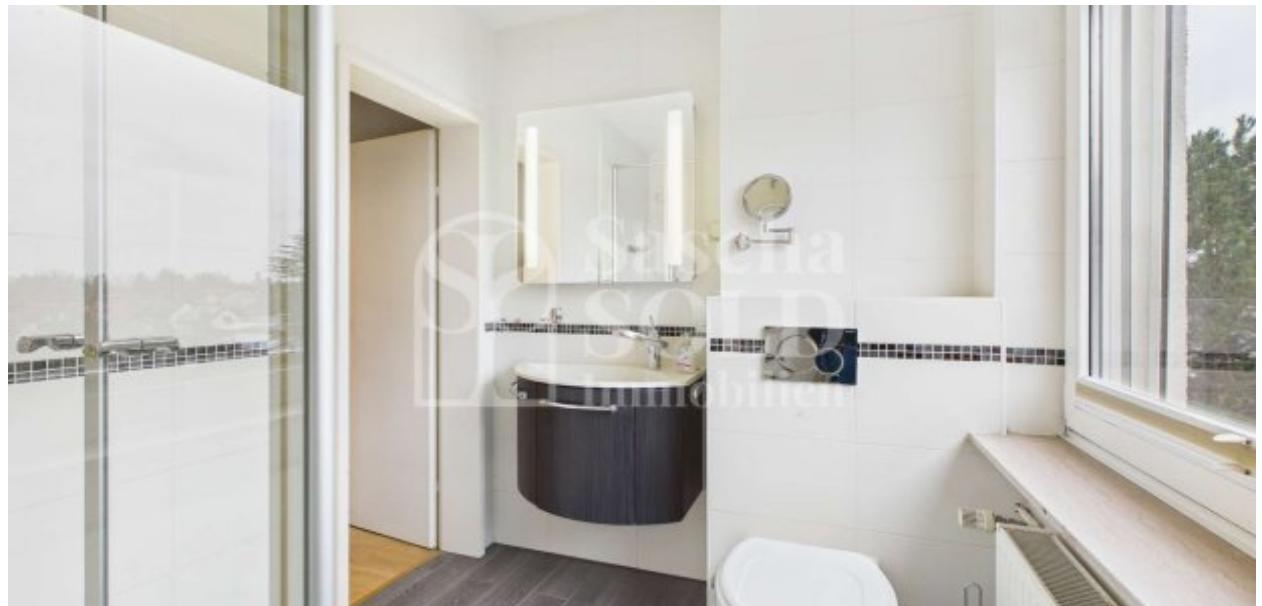
- Grundschule – ca. 0,4 km
- Waldgebiet – ca. 0,5 km
- Gymnasium – ca. 1,0 km
- Bahnhof – ca. 1,5 km
- Sold Immobilien – ca. 1,8 km
- Supermarkt – ca. 1,9 km
- Stadtzentrum St. Ingbert – ca. 2 km

Verkehrsanbindung:

- Bushaltestelle – ca. 0,2 km
- Autobahn A6 – ca.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	23.08.2031
Energieverbrauchskennwert	137kWh/m <sup>2</sup> a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelltdatum	23.08.2021
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Öl



8 km

- Flughafen Saarbrücken – ca. 7 km
- Saarbrücken (Zentrum) – ca. 15 km
- Homburg (Uniklinik) – ca. 22 km.



## Ausstattung

### Gebäude:

- Massivbauweise
- Wohneinheiten: 8
- Heizung: zentrale Ölheizung (ca. 2006)

### Ausstattung der Wohnung:

- Fußböden: Fliesen, Laminat
- Wände: Tapete, Bäder gefliest
- Fenster: Kunststoff, isolierverglast (ca. 2001), manuelle Rollläden
- Innentüren: Holz

### Laufende Kosten der Wohnung:

- Hausgeld 2025: 550€/Monat
- davon nicht auf Mieter umlegbare Kosten: 105€/Monat
- Grundsteuer: 58€/Quartal
- Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.24: 138.975 €

### Modernisierungen:

- Kelleraußentür: 2026 erneuert
- Heizöltanks: 2025 erneuert
- Badezimmer: 2012 erneuert
- Balkon: 2010 erneuert
- Garage: Dacheindeckung 2010 erneuert
- Dach: vollständig erneuert und gedämmt 2000

- Treppenhaus: 2002 erneuert
- Fenster und Hauseingangstüren: 2001 erneuert
- Heizungsanlage: 2006 erneuert
- Außenfassade: Anstrich und Dämmung der Giebelseite 2009 erneuert.



## Sonstiges

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat). 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, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen. Alle Informationen basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden, etc.



Der Makler hat keine eigene Berechnung der Wohnfläche durchgeführt. Eine Einsicht in die Bauakte zur Überprüfung des Baujahres hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffungsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche - Einrichtungsbeispiel



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer - Einrichtungsbeispiel



Schlafzimmer



Kind oder Büro



Kind - Einrichtungsbeispiel



Büro - Einrichtungsbeispiel



Balkon



Balkon



Gäste-WC



Abstellraum



Blick vom Balkon



Garage

## Anbieter

Sold Immobilien  
Poststraße 43  
66386 St. Ingbert

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