

Helle 3-ZKB-Wohnung mit gutem Grundriss, Balkon & Garage in beliebter Lage von St. Ingbert-Süd

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	185.000 €
Hausgeld	385 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 21 Wohneinheiten. Die Wohnanlage liegt angenehm von der Straße zurückversetzt im beliebten Stadtteil St. Ingbert-Süd und bietet dadurch ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur.

Die Wohnung wurde nach der Räumung frisch gestrichen und bietet den zukünftigen Eigentümern einen idealen Ausgangspunkt für die individuelle Gestaltung. Die Immobilie steht derzeit leer und kann somit zeitnah übernommen werden. Besonders hervorzuheben sind die lichtdurchfluteten Räume sowie der durchdachte Grundriss, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Ein angrenzender Flur verbindet die einzelnen Wohnräume miteinander und bietet dank geräumiger Einbauschränke praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	93 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	10 m ²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	sofort



Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Tageslicht. Das Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, überzeugen ebenfalls durch ihre freundliche Helligkeit. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich bei Bedarf auch hervorragend als Hauswirtschaftsraum.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort im Alltag schafft.

Zur Wohnung gehört eine gepflegte Einzelgarage, die sich direkt gegenüber der Liegenschaft befindet. Weitere kostenfreie PKW-Stellmöglichkeiten stehen unmittelbar vor der Wohnanlage bequem zur Verfügung. Ergänzend verfügt die Wohnung über einen großzügigen privaten Kellerraum. Darüber hinaus stehen im Kellergeschoss ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Nutzung bereit.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Teppich
befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Abstellraum	Ja



Die Kombination aus beliebter Wohnlage, großzügigem Balkon, eigener Garage und funktionalem Grundriss macht dieses Angebot besonders interessant.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2029-09-04
Energieverbrauchskennwert	127kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	05.09.2019
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Öl



Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Mittelstadt St. Ingbert, im Saarpfalz-Kreis. Sie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld. Die Innenstadt von St. Ingbert ist fußläufig schnell erreichbar, ebenso wie eine Bushaltestelle mit Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Städte. 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:

- Bushaltestelle – ca. 0,1 km
- Waldgebiet – ca. 0,5 km
- Gymnasium – ca. 0,9 km
- Grundschule – ca. 1,0 km
- Restaurant – ca. 1,1 km
- Bahnhof – ca. 1,3 km
- Sold Immobilien – ca. 1,6 km
- Stadtzentrum St. Ingbert – ca. 1,7 km
- Supermarkt – ca. 1,9 km

Verkehrsanbindung:

- Autobahn A6 – ca.



7,0 km

- Flughafen Saarbrücken – ca. 7,2 km
- Umliegende Städte und Einrichtungen:
- CISP A Campus St. Ingbert – ca. 5 km
- Universität des Saarlandes – ca. 8 km
- Saarbrücken (Zentrum) – ca. 16 km
- Homburg (Zentrum) – ca. 22 km.



Ausstattung

Gebäude:

- Massivbauweise
- Wohneinheiten: 21
- Heizung: zentrale Ölheizung (ca. 1997)
- Keller mit Trockenraum und Fahrradraum

Ausstattung der Wohnung:

- Fußböden: Teppich, PVC, Bäder gefliest
- Wände: Tapete, Bäder gefliest
- Fenster: Holz, isolierverglast (ca. 1997), manuelle Rollläden
- Innentüren: Holz
- großzügiger Kellerraum
- Einzelgarage direkt vor dem Haus

Laufende Kosten der Wohnung:

- Hausgeld 2026: 385€/Monat
- davon nicht auf Mieter umlegbare Kosten: 94€/Monat
- Grundsteuer: 62€/Quartal
- Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.25: 80.135 €

Modernisierungen:

- Balkon: 2022 renoviert
- Außenfassade: 2022 renoviert.



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.

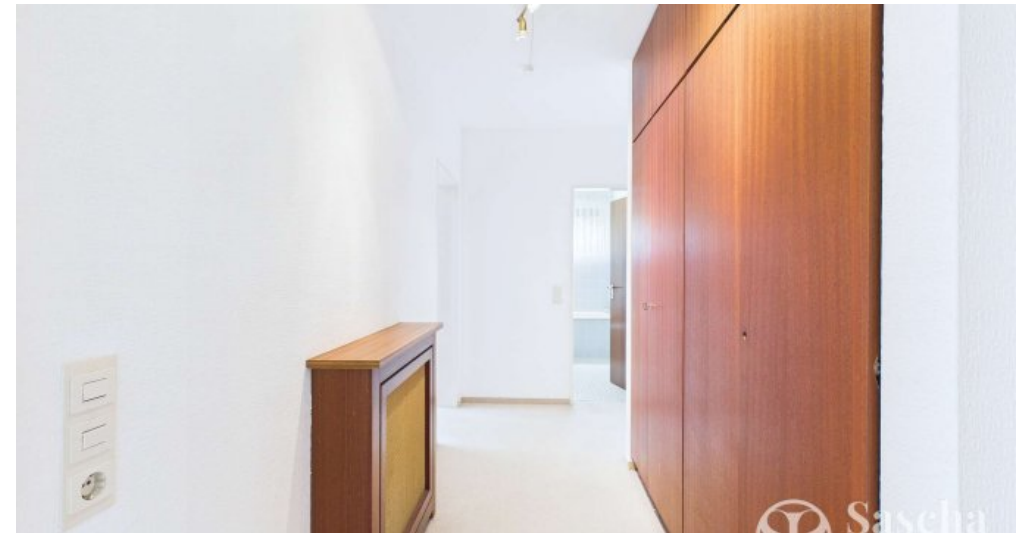
Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie 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..



Einrichtungsbeispiel



Flur



Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel



Kinderzimmer/Büro



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



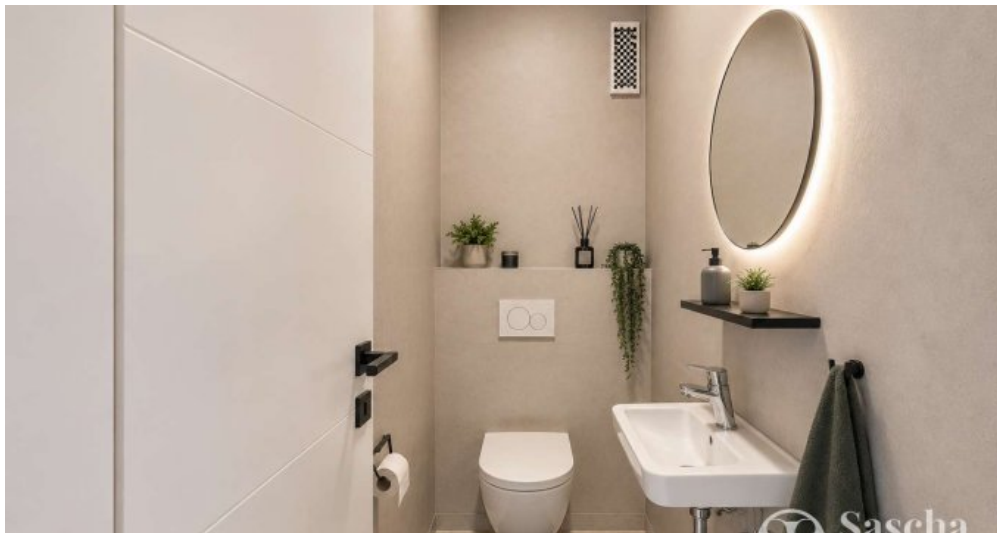
Badezimmer



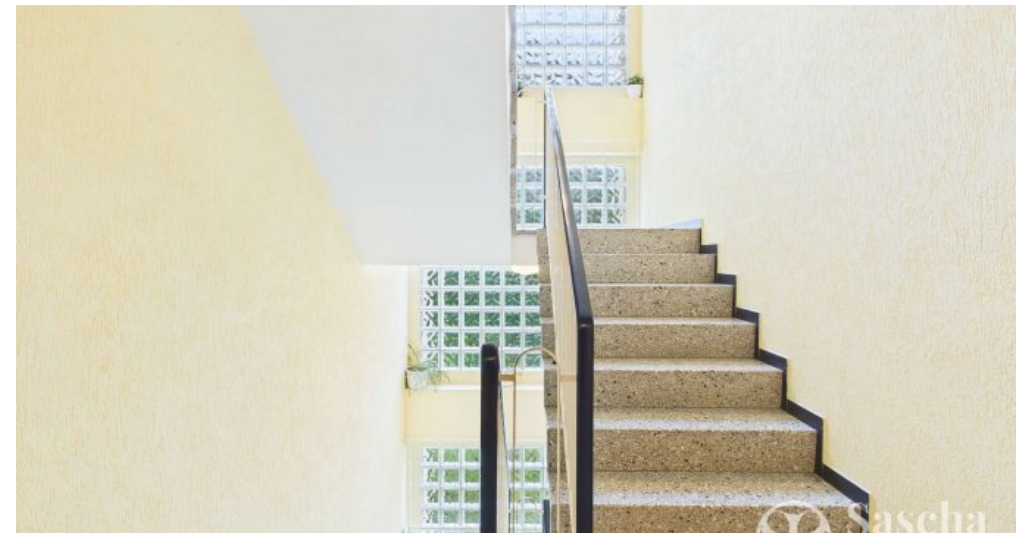
Einrichtungsbeispiel



Gäste-WC



Einrichtungsbeispiel



Helles Treppenhaus



Gepflegte Garage



Gepflegte Garage

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale
Webseite

068949122060
www.sold.de