

## Saniertes Anlageobjekt in zentraler City-Lage von St. Ingbert

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	690.000 €
Anzahl Garage	2



### Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit einer Gewerbeeinheit in sehr zentraler Lage in der St. Ingberter Innenstadt. Es handelt sich um ein attraktives Anlageobjekt mit bereits bestehender Teilungserklärung.

Das komplett vermietete Gebäudeensemble besteht aus einem Vorderhaus in der Kapellenstraße und einem "Hinterhaus" mit einer als Loftfläche ausgebauten, ehemals als Gaststätte genutzten Wohnung in der Kohlenstraße. Ein großer, bisher un bebauter Grundstücksanteil verbindet diese beiden Straßen, und ermöglicht damit eine Zu- oder Ausfahrt in beide Richtungen.

Im Vorderhaus befinden sich 3 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit.

Das ursprünglich ca. im Jahr 1900 erbaute Vorderhaus wurde kontinuierlich gepflegt und bei Bedarf renoviert.

1970/1971 wurde es Aufgestockt/Umgebaut.

2013 fand eine umfassende Sanierung statt. Außentüren, Fenster, Elektrik, Wasser- und Gasleitungen wurden ausgetauscht.

Für jede Wohneinheit existiert ein eigener Gas-, Strom- und Wasserzähler; für die Gewerbeeinheit ein Strom- und Wasserzähler.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	457 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	126 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	700 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	5
Anzahl Stellplätze	2
vermietbare Fläche	457 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	Sofort
Objekt ist vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja



Die Fußböden sowie die Bäder [außer das Bad 2 im OG] wurden erneuert.  
 Die Küchen wurden räumlich verlegt und die Anschlüsse dabei neu angebracht

Das nun als Loftwohnung umgebaute Hinterhaus wurde erst 2019 nach der Umwidmung in Wohnraum, inkl. des Daches, komplett saniert.

Nicht zuletzt durch sein Entwicklungspotential hinsichtlich der freien Grundstücksfläche (möglicher Baulückenschluss), bietet diese Liegenschaft eine attraktive und sichere Anlagemöglichkeit in hervorragender zentraler Lage der Mittelstadt St. Ingbert.

Bitte kontaktieren Sie uns unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten per E-Mail.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

## Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

St. Ingbert als Tor zur Biosphärenregion Bliesgau bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Kreisstadt bietet alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens, eine hervorragende Anbindung an die Universität des Saarlandes, an die Autobahn A6 Richtung Mannheim oder Saarbrücken und ist Sitz zahlreicher renommierter Unternehmen wie SAP oder dem Fraunhofer Institut. Das angebotene Haus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße, sehr zentral in der Innenstadt. Fußläufig erreichen Sie die Fußgängerzone in ca. 500m..



## Ausstattung

Saniertes Anlageobjekt mit bestehender Teilungserklärung  
4 Wohnungen plus 1 Gewerbeeinheit  
Garagenstellplätze  
Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück  
Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück (möglicher Baulückenschluss)  
Zufahrt von zwei Straßen möglich  
Eckgrundstück bestehend aus Parzellen in der Kohlenstraße und Kapellenstraße  
Flächenverteilung:  
WHG 1 im EG ca. 78,53 m<sup>2</sup>  
WHG 2 im EG ca. 51,02 m<sup>2</sup>  
WHG 3 im OG ca. 155,46 m<sup>2</sup>  
WHG 4 "Loft" ca. 100,78 m<sup>2</sup>  
Gewerbe im UG ca. 71,53 m<sup>2</sup>  
Keller im UG ca. 34,60 m<sup>2</sup>  
Keller unter Loft ca. 91,94 m<sup>2</sup>.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt, sowie für Besichtigungen, auch an Samstagen oder am frühen Abend, zur Verfügung.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Besichtigungstermine finden bei uns grundsätzlich nur im Rahmen von Einzelterminen statt.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen..



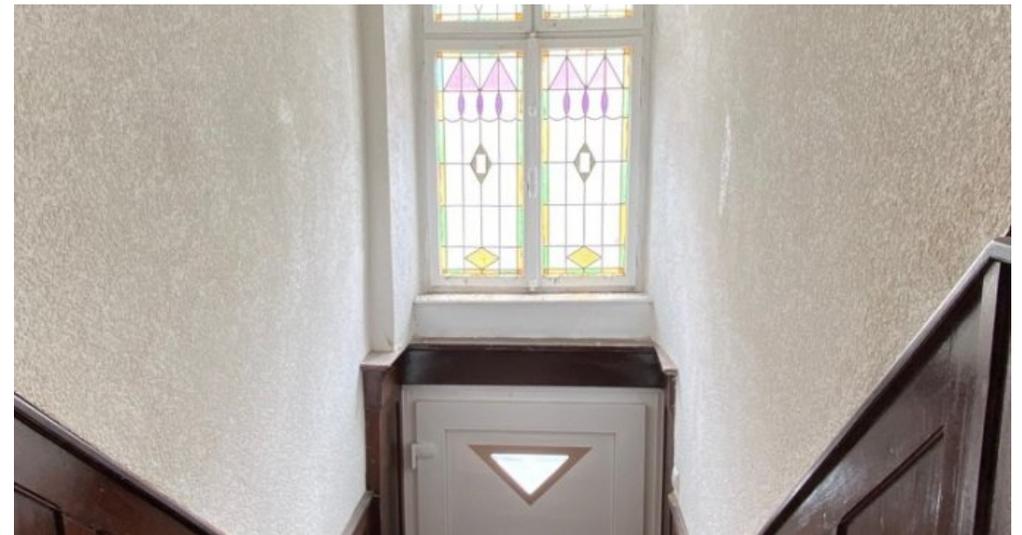
Blick zum Hinterhaus



Eingang



Haupteingang



Blick zum Eingang



Treppenhaus



Diele OG



Flur OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Flur OG



Zimmer OG



Badezimmer 1



Wohnraum



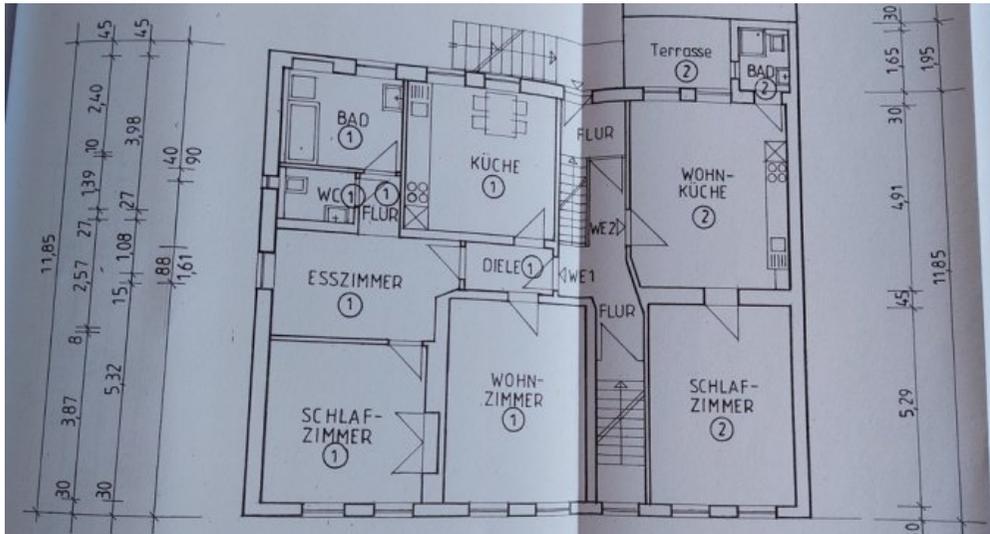
Balkon mit Ausblick



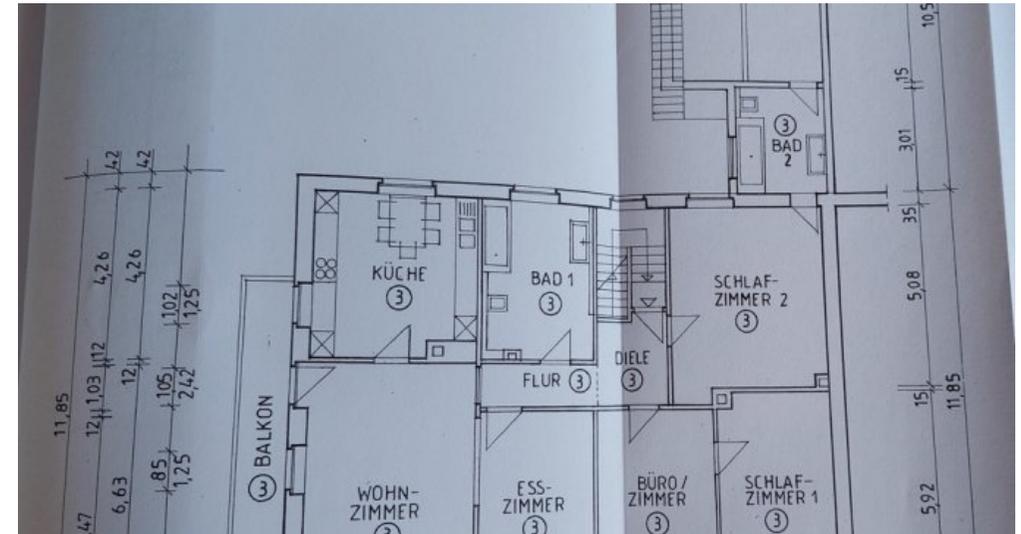
Küche



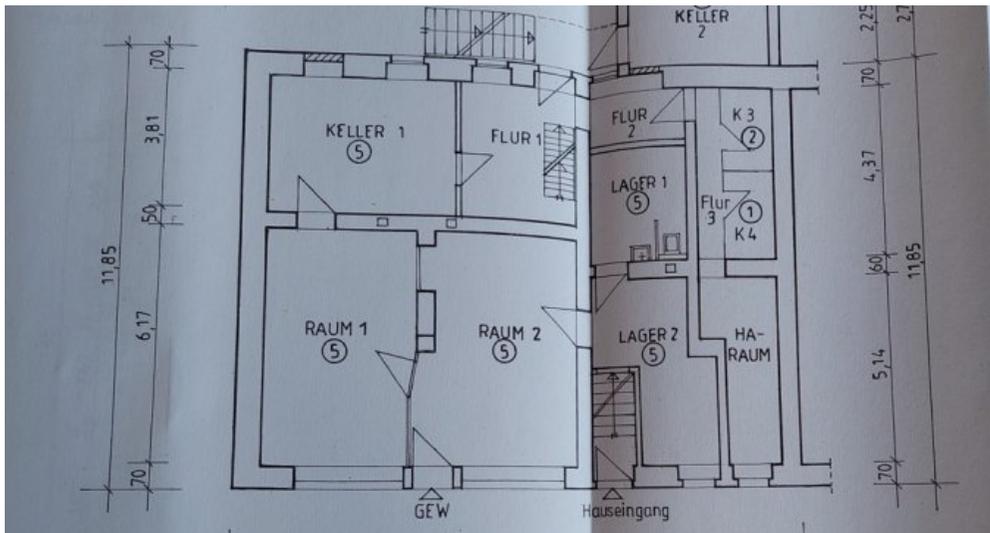
Badezimmer 2



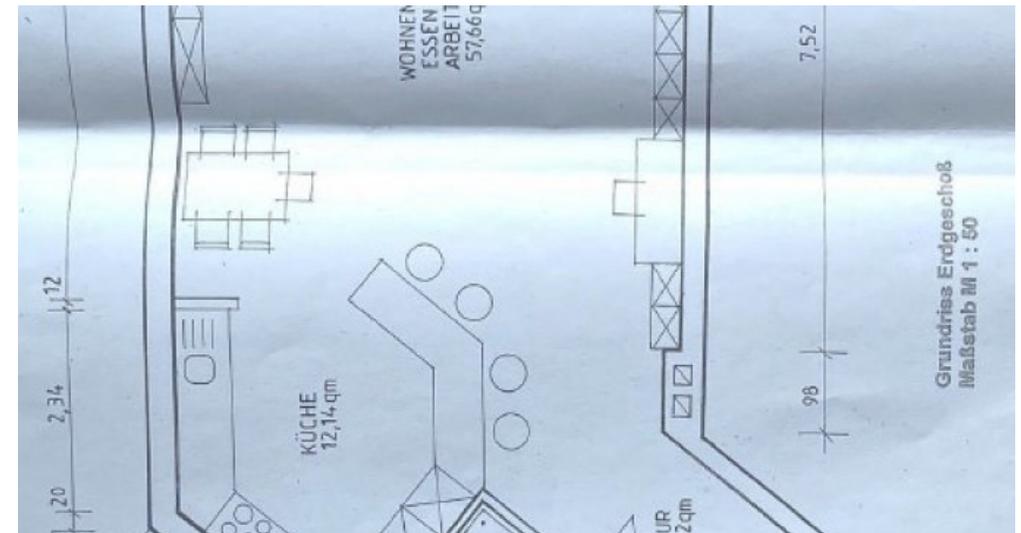
Grundriss EG



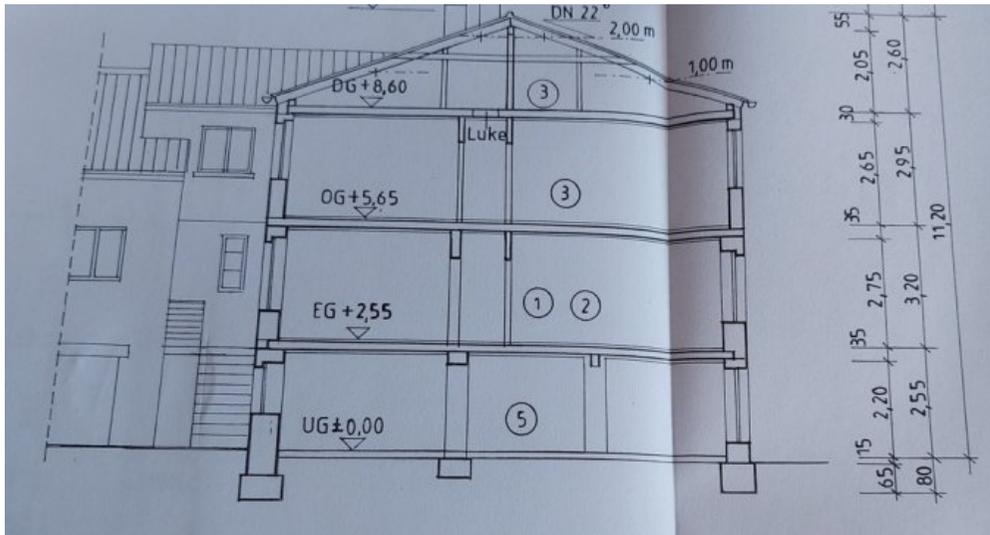
Grundriss OG



Grundriss UG



Grundriss Vorderhaus Kohlenstraße



Schnitt



MFH St. Ingbert

## Adresse

Kapellenstraße 7  
66386 St. Ingbert

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale

0681 - 855 486

Fax

E-Mail

[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)

Webseite

<https://www.eichenlaub-dumont.de>