

# Exposé

## Doppelhaushälfte in St.Ingbert

### Provisionsfrei Einfamilienhaus Haus Doppelhaushälfte Waldrand



Objekt-Nr. **OM-427122**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **289.000 €**

66386 St.Ingbert  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte am Waldrand – ruhig wohnen & zentral in St. Ingbert

Virtueller Rundgang verfügbar – entdecken Sie das Haus bequem online (Link unten)

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in absolut ruhiger Wohnlage am Ende einer Anliegerstraße, direkt am Waldrand in St. Ingbert. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, Ruhe und kurzer Entfernung zum Stadtzentrum macht diese Lage besonders attraktiv.

Das Haus wurde 1960 erbaut und laufend modernisiert. Mit ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet es ausreichend Platz für Familien oder Paare, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legen. 2012 wurde die gesamte Fassade erneuert, verputzt und gestrichen, was den modernen Eindruck von außen unterstreicht.

### i Eckdaten auf einen Blick

- ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 300 m<sup>2</sup> Grundstück
- voll unterkellert
- teilweise ausgebautes, isoliertes Dachgeschoss (Restarbeiten notwendig)
- Garage in kurzer Entfernung (ca. 40 m) mit Stromanschluss und elektrischem Garagentor
- sofort bezugsfrei

### i Ausstattung & Raumaufteilung

- Großer, heller Wohn- und Essbereich
- Einbauküche mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse (Küche ist inklusive)
- Drei Zimmer im Obergeschoss mit gepflegtem Holzdielenboden
- Modernisiertes Badezimmer sowie Gäste-WC mit barrierefreien Duschen und zusätzlich Badewanne
- Elektrische Rollläden im gesamten Haus (im Zuge der Fenstererneuerung nachgerüstet)
- Pflegeleichter, vollständig eingezäunter Garten mit Blick ins Grüne

### i Technik & Zustand

- Elektrik erneuert (2009)
- Öl-Zentralheizung (Baujahr 2003, regelmäßig gewartet)
- Balkonkraftwerk zur Eigenstromnutzung vorhanden
- Bodenbeläge: Fliesen und Holzdielen

### i Lage

- Ruhige Wohnlage am Ende einer Seitenstraße (Sackgasse), direkt am Waldrand
- Schulen, Kindergärten, Sportangebote und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Innenstadt ca. 1,5 km entfernt
- Autobahn A6 in wenigen Minuten erreichbar

In der weiteren Umgebung entsteht aktuell der neue CISPA-Forschungsstandort, der St. Ingbert langfristig als Wissenschafts- und Innovationsstandort stärkt. Die Immobilie selbst liegt dabei ausreichend entfernt, sodass die ruhige Wohnlage nicht beeinträchtigt wird.

#### i Sonstiges

- Energiebedarfsausweis vorhanden
- Endenergiebedarf: 250,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Energieeffizienzklasse: H

Kaufpreis: 298.000 €

Verkauf provisionsfrei von privat.

Virtueller Rundgang:

Auf Nachfrage - link hier nicht erwünscht

Alle Räume bequem online ansehen – auch vom Smartphone.

Besichtigungen nach Absprache möglich.

Hinweis:

Makleranfragen sind nicht erwünscht. Bitte sehen Sie von Kontaktaufnahmen durch Immobilienmakler ab.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	250,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



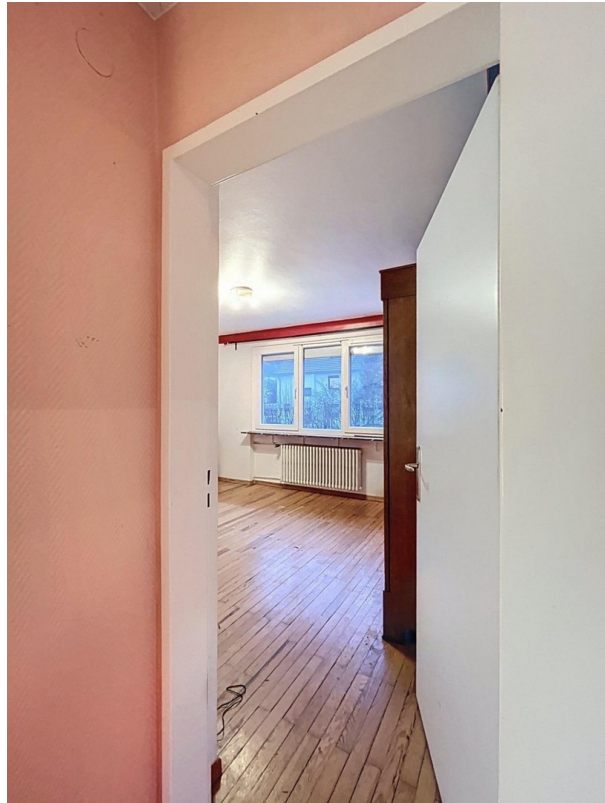
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

