

Sankt Ingbert

# Architektenhaus in ruhiger Bestlage

Objektnummer: 26309340



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 904 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## Auf einen Blick

Objektnummer	26309340	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 182 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1978		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	111.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## Die Immobilie



**Lena Brehmer**  
Assistenz des Geschäftstelleninhabers  
Immobilienkauffrau (IHK)  
Immobilienbewerterin (IHK)

✉ lena.brehmer@von-poll.com  
☎ 06841 1725290

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

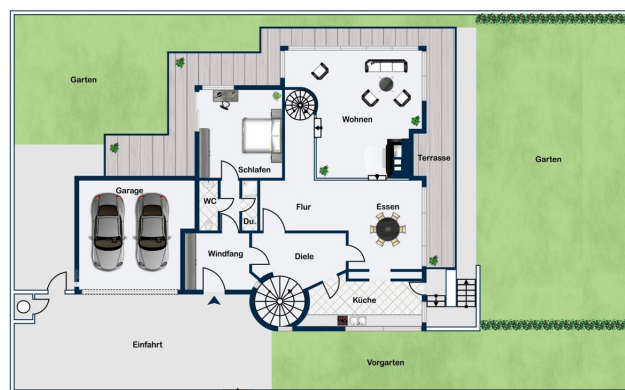
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus ist etwas ganz Besonderes: Mit seiner zeitlosen Architektur in Traumlage einer ruhigen, gehobenen Nachbarschaft vereint es alle Aspekte, die Wohnen auf höchstem Niveau ausmachen. Auf ca. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 904 m<sup>2</sup> großen, wunderschönen Grundstück bietet diese Immobilie den perfekten Ort für Familien oder Paare, die Raum für ihre individuellen Lebensentwürfe suchen.

Bereits beim Betreten des Einfamilienhauses wird deutlich, dass hier großer Wert auf eine großzügige und durchdachte Raumgestaltung gelegt wurde. Ein einladender Windfang mit wertigen Glaselementen eröffnet den Zugang zur offenen Wohndiele, von der aus die Wohnbereiche harmonisch ineinander übergehen. Der weitläufige Wohn- und Essbereich beeindruckt mit bodentiefen Fenstern – ein Split-Level-Stil verschmilzt die Ebenen auf besondere Art. Die großen Fenster durchfluten den Raum nicht nur mit natürlichem Licht, sondern geben auch den Blick in den Garten frei. Dieses harmonische Zusammenspiel von Licht, Raum und Natur schafft eine unvergleichliche Atmosphäre, die Geborgenheit und Offenheit gleichermaßen vermittelt. Die Küche, in hellem Holz gehalten, kann mit wenig Aufwand in den Wohnbereich integriert werden.

Zwei großzügige Terrassen im Erdgeschoss, davon eine mit einem angrenzenden Schlafbereich und separatem Duschbad, erweitern den Wohnraum ins Freie.

Das Dachgeschoss erreichen Sie über gleich zwei architektonische Hingucker: die besonderen Wendeltreppen, die den Stil der Immobilie unterstreichen. Ein offener Galeriebereich – ein besonderes Detail – bringt zusätzlich Licht und Luft ins gesamte Haus und bildet eine perfekte Kombination aus Ästhetik und Funktionalität. Drei weitere Schlafzimmer mit gemütlichen Dachschrägen bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und werden durch zwei separate Badezimmer ergänzt.

Das Kellergeschoss bietet eine Sauna mit separater Dusche. Zusätzlich stehen zwei praktische Abstellräume sowie der Heizungsraum zur Verfügung, die die Funktionalität des Hauses abrunden. Dieses durchdachte Wohnkonzept wird ergänzt durch eine Doppelgarage und zwei Außenstellplätze, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bieten.

Dieses Einfamilienhaus ist ein Zuhause, das mit seiner einzigartigen Atmosphäre und durchdachten Details jeden Tag aufs Neue begeistert – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und entdecken Sie das außergewöhnliche Potenzial.

**Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert**

## **Ausstattung und Details**

- **Lichtdurchflutete Wohnbereiche**
- **Split-Level-Stil im Wohnbereich**
- **Wendeltreppen**
- **Galeriebereich**
- **Kamin**
- **Einbauküche**
- **Drei Badezimmer**
- **Sauna**
- **Idyllische Gartenanlage**
- **Zwei Terrassen**
- **Zwei Balkone**
- **Doppelgarage**

**Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert**

## **Alles zum Standort**

**St. Ingbert liegt im Herzen des Saarlands und zählt zu den gefragten Wohn- und Wirtschaftsstandorten der Region. Die Stadt verbindet eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Zentren. Das Stadtbild ist geprägt von gewachsenen Wohngebieten, viel Grün und einer hohen Lebensqualität. Gleichzeitig bietet St. Ingbert eine gut ausgebaute Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.**

**Auch verkehrstechnisch ist St. Ingbert hervorragend angebunden. Über die nahegelegene Bundesautobahn 6 bestehen schnelle Verbindungen nach Saarbrücken sowie in Richtung Kaiserslautern und das überregionale Autobahnnetz. Ergänzend sorgt die Bundesstraße 40 für eine gute regionale Erreichbarkeit. Der Bahnhof St. Ingbert bietet regelmäßige Regionalverbindungen und stellt eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sicher. Zusätzlich ist der Flughafen Saarbrücken in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu nationalen und internationalen Zielen.**

**Insgesamt überzeugt St. Ingbert durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung im Saarland.**

**Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Carsten Cherdron**

---

**Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte**

**Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0**

**E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**