

Sankt Ingbert

# Architektenhaus in ruhiger Bestlage

CODE DU BIEN: 26309340



PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 904 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26309340</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 182 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>               |
| <b>Pièces</b>                 | <b>6</b>                             |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>4</b>                             |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>3</b>                             |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1978</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x surface libre, 2 x Garage</b> |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>Sur demande</b>  |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>  |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>                  |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2020</b>   |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>   |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>   |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b> |

CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## Informations énergétiques

|   |                             |  |                                  |
|---|-----------------------------|--|----------------------------------|
| Type de chauffage                             | <b>Chauffage centralisé</b> | Certification énergétique                                | <b>Diagnostic énergétique</b>    |
| Chauffage                                     | <b>Huile</b>                | Consommation d'énergie                                   | <b>111.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b> |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | <b>17.05.2036</b>           | Classement énergétique                                   | <b>D</b>                         |
| Source d'alimentation                         | <b>Combustible liquide</b>  | Année de construction selon le<br>certificat énergétique | <b>1978</b>                      |

CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## La propriété



**VP 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)

CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen". Behind it, a tablet and another smartphone show the Von Poll Immobilien website interface, which includes a search bar, a map, and property listings. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main text "Finden Sie Ihre Immobilie." is in a large, white font. Below it, a smaller line of text says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website URL "www.von-poll.com" is at the bottom right.

CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## La propriété



CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## La propriété



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

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



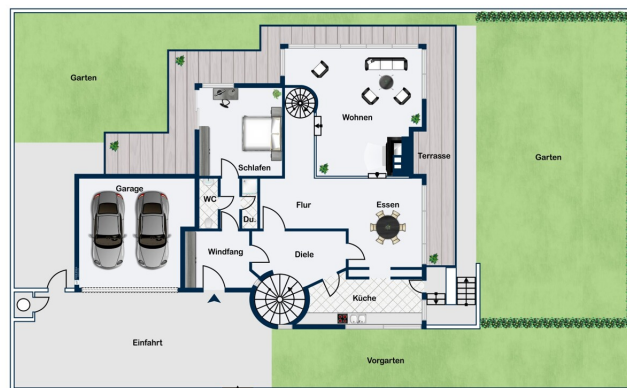
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert

## Plans d'étage

VP VON POLL  
REAL ESTATE

Erdgeschoss

VP VON POLL  
REAL ESTATE

Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert**

## **Détails des commodités**

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

**CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26309340 - 66386 Sankt Ingbert**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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