

EXPOSÉ

Eder & Strauß
IMMOBILIEN

Moderne
Doppelhaushälfte

St. Ingbert



MODERN UND HELL:

Die offene Bauweise beschert eine Wohlfühlatmosphäre in höchster Form.

FAMILIE HAT VORRANG:

Auf ca. 187 m² Wohn- und Nutzfläche hat Ihre Familie ausreichend Platz sich zu entfalten.

EIN HAUS FÜR GANZ BESONDERE MENSCHEN!

Leben Sie das Außergewöhnliche! In diesem Haus ist kein Platz für nullachtfünfzehn. Hier finden Individualisten und jene, die es tagtäglich leben wollen ein Zuhause, das das Herz höher schlagen lässt!



Die Eckdaten der Immobilie

- Anschrift: Josefstaler Straße 141 St. Ingbert
- Doppelhaushälfte
- Baujahr: 1926
- Bauweise: massiv
- Vollgeschoss: 2
- ca. 290 m² Grundstück
- ca. 133 m² Wohnfläche
- ca. 185,70 m² Wohn- und Nutzfläche
- Voll unterkellert
- Spitzboden, ausgebaut
- Carport
- 2 Außen-Stellplätze



“ Diese einzigartige und exklusive Doppelhaushälfte im Herzen von St. Ingbert wartet darauf mit Leben gefüllt zu werden. ”

Modernisierungen

- Anbau modernes Glasdesign 2000
- Bäder OG und DG 2000
- Elektrik 2000

besondere Ausstattung

- offene architektonische Holzinnentreppe
- Pelletofen als zusätzliche Heizquelle
- Anbau mit Balkon, komplett als Glas, Holz und Stahl



DAS HAUS



Kaufpreis: 249.000 € *

*zzgl. 3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt.

*zzgl. Kaufnebenkosten

Hier bleiben keine Wünsche offen...

Im Herzen von St. Ingbert steht diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte. Auf zwei Etagen bietet Ihnen das Haus alles, was die moderne Familie von Heute braucht. Hell, offen und individuell findet hier jedes Familienmitglied seinen Lieblingsplatz. Der eigene pflegeleichte Garten mit gemütlicher Terrasse lädt in den Sommermonaten zum Verweilen ein. Nicht nur Sie als Erwachsene kommen dabei auf Ihre Kosten, sondern

auch Ihre Kinder. Es ist Platz für eine Runde Basketball, Tischtennis oder relaxen im Schatten.

Der ausgebaute Spitzboden ist ideal um ein Prinzen- oder Prinzessinnenreich zu erschaffen. Während die Kinder sich oben austoben können Sie in Ihrer riesigen Eckbadewanne die Seele baumeln lassen. Die Frage ist nur, wen Sie als erstes von der Familie oder Ihren Freunden einladen werden, um Ihre Begeisterung vom neuen Zuhause zu teilen!



DER WOW-EFFEKT

Der großzügige Eingangsbereich bietet neben einer Garderobe ein schnuckeliges Gäste-WC mit Fenster, direkt am Eingang des Hauses. Die riesige Glasfront des Hauses mit direktem Zugang zur eigenen Terrasse und dem Garten hat den WOW-Effekt. Neben der großen Wohnküche, in der Sie Ihr Hobbykoch-Herz höher schlagen lassen können, grenzt direkt das offene Wohn- und Esszimmer an. Dadurch bleibt der Kochgeruch in der Küche und Sie sind trotzdem direkt bei Ihren Gästen, um gemeinsam einen gemütlichen Abend bei Essen und Wein zu verbringen. Auf den oberen beiden Etagen stehen dann nur noch Sie im Mittelpunkt. Ihre private Oase der Ruhe finden Sie u.a. im riesigen Wellness-Bad, dessen Eckbadewanne schon auf Sie wartet..



IMPRESSIONEN



Wohnen und Schlafen:
Hier können Sie abschalten vom stressigen Alltag...

SCHLAFZIMMER



Sie werden es lieben...



KÜCHE MIT ESSBEREICH AUSSENANSICHT



BADEZIMMER



Ihre Wellnessoase



SPITZBODENN



TREPPENHAUS, WOHN-/ESSZIMMER



KELLER



WOHN- UND NUTZFLÄCHEN- BERECHNUNG

Erdgeschoss:

Garderobe - 5,94 m²
Gäste-WC - 1,12 m²
Flur/Treppenhaus - 3,00 m²
Küche - 16,92 m²
Wohn-/Essbereich - 31,08 m²
Gesamt: 58,06 m²

Ober/Dachgeschoss:

Diele - 3,00 m²
Badezimmer - 14,38 m²
Schlafen - 17,61 m²
Arbeiten - 16,15 m²
Abstellraum - 1,12 m²
Balkon 50% - 2,86 m²
Gesamt: 55,12 m²

Spitzboden:

Zimmer - 15 m²
Badezimmer - 4,3 m²
Gesamt: 19,3 m²

Keller:

Flur - 8,94 m²
Mehrzweckraum - 13,2 m²
Abstellraum - 12,08 m²
HWR - 19,00 m²
Gesamt: 53,22 m²

Wohn- und Nutzfläche Gesamt: 185,70 m²


Eder & Strauß
IMMOBILIEN



“
In diese Immobilie
ziehen Sie ein
und fühlen sich
direkt wohl.
”

AUSSTATTUNG

- Fußböden Laminat und Fliesen
- Wohn-/Esszimmer teilweise mit Steinwänden
- ausgebauter Spitzboden
- Exklusive Küche
- 1 x Badezimmer mit Dusche und großer Eckbadewanne im OG
- 1 x Badezimmer mit Dusche im Spitzboden
- Gäste-WC im Erdgeschoß
- Balkon im OG
- 4 Zimmer
- 2-fach verglaste Fenster
- voll unterkellert
- Garten mit Terrasse
- großes Carport plus Stellplatz



DIE LAGE

St. Ingbert - "Josefstaler Straße 141"



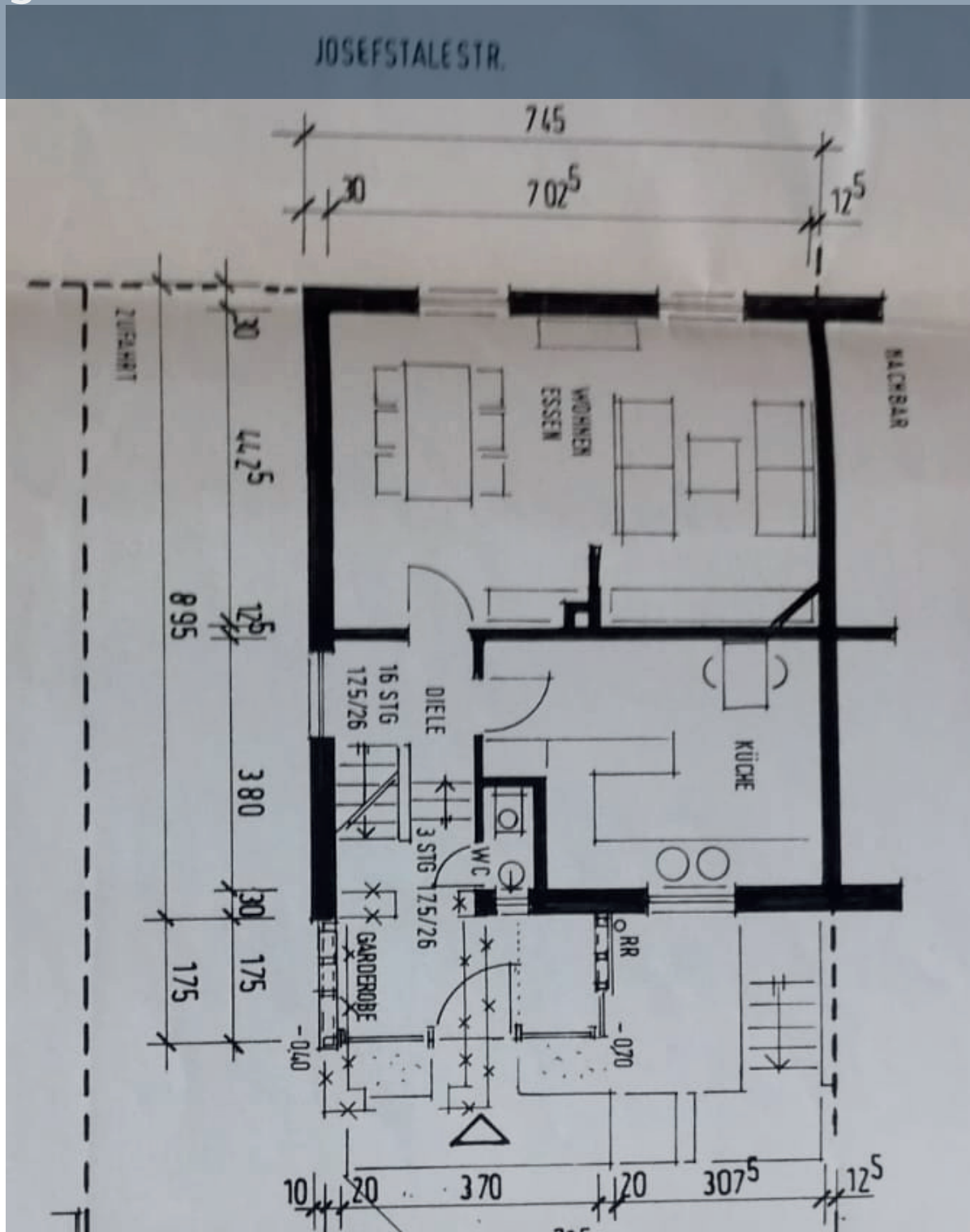
St. Ingbert liegt an den westlichen Ausläufern des Pfälzerwaldes. So ist der größte Teil des Stadtgebietes von naturnahem Buchenwald und sanften Hügeln geprägt. Die Kernstadt sowie die Stadtteile Rohrbach und Rentrish werden vom Rohrbach durchflossen, der in die Saar entwässert.

St. Ingbert liegt an der Achse Saarbrücken – Homburg, die für das Saarland von zentraler Bedeutung ist, da sie die meiste Wirtschaftskraft des Landes bündelt.

Für eine hervorragende Verkehrsanbindung sorgt die Bundesautobahn 6 zwischen Paris und Mannheim, des Weiteren führt die Bundesstraße 40 durch das Stadtgebiet. Der ÖPNV in der Stadt „Ingo“ beruht auf drei ringförmigen Linien. Der Kernpunkt des Stadtbusses ist am Rendezvous-Platz, einer neugebauten Haltestellenanlage auf dem Gelände des vorherigen Busbahnhofes, wo sich die Linien alle 30 Minuten treffen und untereinander Anschlüsse bieten. Nur etwa sechs Kilometer südlich befindet sich der internationale Verkehrsflughafen Saarbrücken-Ensheim.

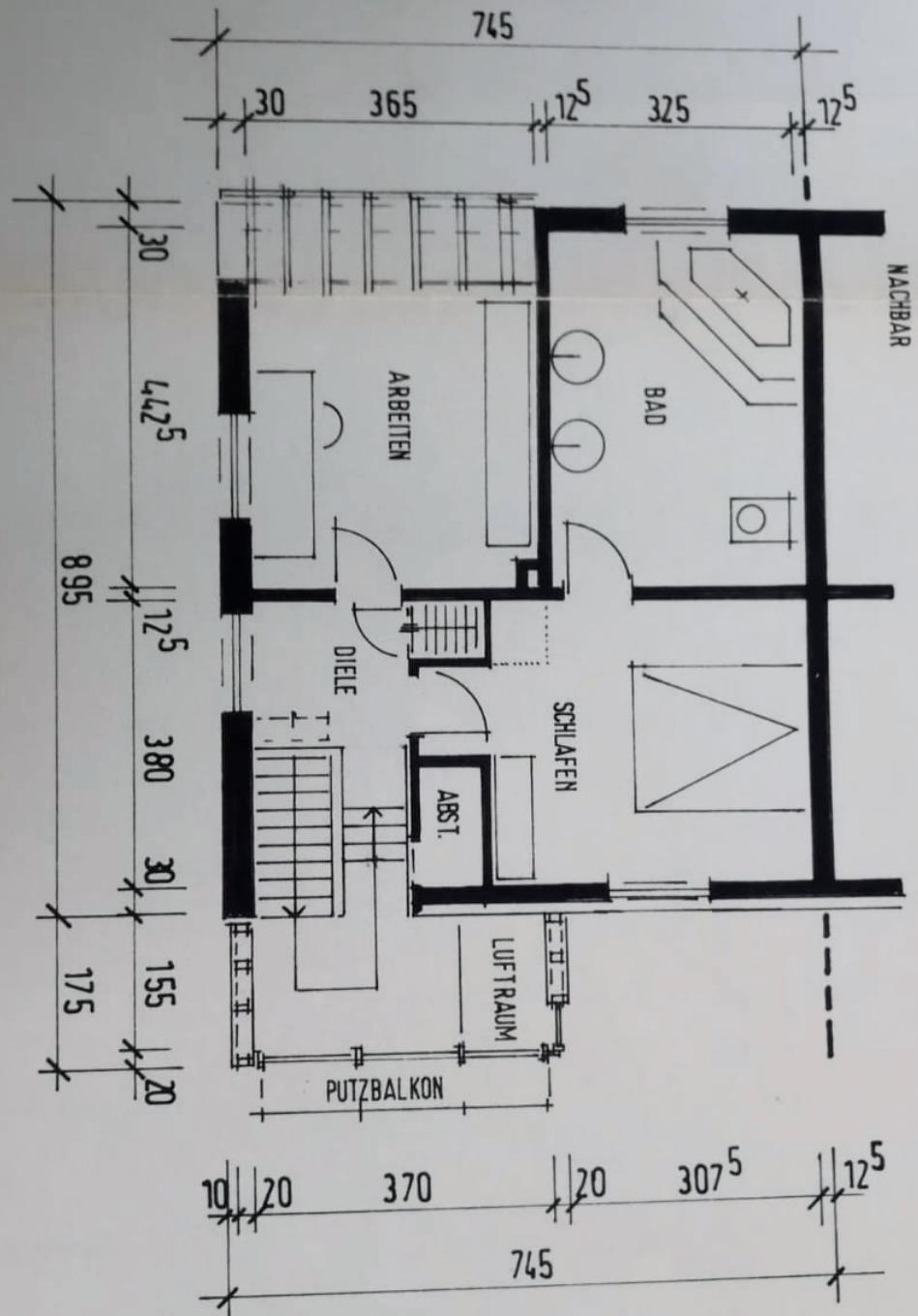
GRUNDRISS I

Erdgeschoss



GRUNDRISS II

Ober-/Dachgeschoss



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

Registriernummer wurde beantragt am 30.09.2022

2

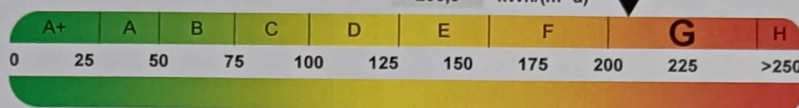
- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 52,0 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

206,9 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

230,4 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 230,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 90,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,83 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

206,9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

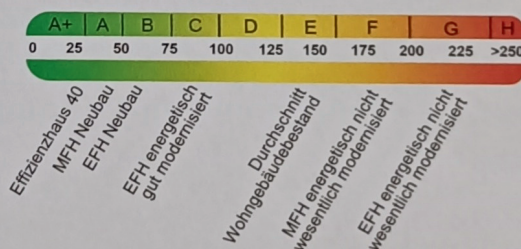
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Impressum - Allgemeine Geschäftsbedingungen

ES Immobilien Service UG
Provinzialstraße 136
66806 Emsdorf
Vertreten durch:
Daniel Eder & Susanne Strauß
Kontakt
Telefon: 06831 9389240
E-Mail: info@es-saar.immobilien

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind Grundlage des Maklervertrages geworden. Der Kunde hat die Einbeziehung dieser AGB in den Maklervertrag anerkannt und bestätigt, dass ihm ein Exemplar dieser AGB übergeben wurde oder er auf die Möglichkeit hingewiesen wurde, diese AGB hier über das Internet unter www.es-saar.immobilien/agb einzusehen.

§1

Der Kunde der Firma Eder & Strauß Immobilien verpflichtet sich, bei Abschluss eines durch die Firma Eder & Strauß Immobilien vermittelten Vertrages (z.B. Kaufvertrag, Mietvertrag, Pachtvertrag, Nutzungsvertrag, Beteiligungsvertrag usw.) eine im Maklervertrag oder in innerhalb einer anderen Vereinbarung näher bezeichnete Maklerprovision zu zahlen.

Sollte eine solche Provision nicht ausdrücklich vereinbart worden sein, so verpflichtet sich der Kunde im Falle des Kaufes bzw. des Verkaufes einer Immobilie eine Provision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt. zu zahlen. Eine entsprechende Provision wird sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer erhoben, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Das gilt dann nicht im Verhältnis zum Käufer, wenn die Firma Eder & Strauß Immobilien als einseitiger Interessenvertreter des Verkäufers tätig ist und keinen Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abschließt.

Im Falle des Nachweises der Möglichkeit zum Abschluss eines Mietvertrages verpflichtet sich der Auftraggeber/Besteller, – sofern nichts anderen vereinbart ist – eine Provision in Höhe von 2,38 Monatsmieten zu zahlen. Durch die Neufassung des WoVermG wird üblicherweise der Vermieter der Auftraggeber der Firma Eder & Strauß Immobilien sein. Sollte es in Ausnahmefällen zum Abschluss eines Suchauftrages in Textform mit dem Mieter als Auftraggeber der Firma Eder & Strauß Immobilien kommen und der Auftrag des Vermieters zur Vermietung einer Wohnung danach von Eder & Strauß Immobilien eingeholt werden, beträgt die Provision des Mieters 2,38 Monatsmieten inkl. MwSt..

§2

Die Provision wird mit Abschluss des vermittelten Vertrages fällig und zahlbar. Der Kunde kommt mit der Zahlung in Verzug, wenn er nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung oder einer gleichwertigen Zahlungsaufstellung den Honoraranspruch ausgleicht.

§3

Alle unterbreiteten Angebote der Firma Eder & Strauß Immobilien sind unverbindlich und freibleibend. Sämtliche Angaben zu den zu vermittelnden Objekten basieren auf Angaben von Dritten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernimmt die Firma Eder & Strauß Immobilien keine Gewähr oder Haftung. Die Firma Eder & Strauß Immobilien ist nicht verpflichtet, die Angaben, die sie von Dritten erhält, zu überprüfen. Ihr ist dieses aufgrund der Vielzahl der zu betreuenden Objekte auch nicht möglich.



Allgemeine Geschäftsbedingungen

§4

Die durch die Firma Eder & Strauß Immobilien übermittelten Daten und Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, diese sind von ihm vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Firma Eder & Strauß Immobilien gestattet. Die Firma Eder & Strauß Immobilien verpflichtet sich, sämtliche Daten, die sie im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit erhält, insbesondere die persönlichen Daten der Kunden, vertraulich zu behandeln. Die Firma Eder & Strauß Immobilien weist darauf hin, dass sämtliche Daten in der Datenverarbeitung gespeichert und aufbewahrt bleiben.

§5

Kommt es infolge der Weitergabe der Daten und Information zu einem Vertragsabschluss eines Dritten mit dem Käufer/Verkäufer bzw. Mieter/Vermieter, so haftet der Kunde der Firma Eder & Strauß Immobilien auf Schadenersatz in Höhe der Provision.

§6

Der Firma Eder & Strauß Immobilien steht die vereinbarte Provision auch zu, wenn ein wirtschaftlich gleichwertiges, gleichartiges oder ähnliches Geschäft zustande kommt (z.B. Kauf anstatt Miete oder Miete anstatt Kauf oder Erbpacht anstatt Kauf usw.). Dies gilt insbesondere auch dann, wenn ein entsprechender Vertrag erst zu einem späteren Zeitpunkt zustande kommen soll.

§7

Die Firma Eder & Strauß Immobilien schränkt ihre Haftung nach den folgenden Regelungen ein: Die gesetzlichen Bestimmungen für Schäden an Leben, Körper und Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung der Firma Eder & Strauß Immobilien, einem gesetzlichen Vertretern oder einem Erfüllungsgehilfen beruhen, sowie für Schäden, die von der Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz umfasst werden, sowie für Schäden, die auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertragsverletzungen sowie Arglist der Firma Eder & Strauß Immobilien, einem gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen, gelten uneingeschränkt.

Die Firma Eder & Strauß Immobilien haftet auch für Schäden, die durch einfache Fahrlässigkeit verursacht werden, soweit diese Fahrlässigkeit die Verletzung solcher Vertragspflichten betrifft, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszweckes von besonderer Bedeutung ist. Das Gleiche gilt, wenn dem Auftraggeber Ansprüche auf Schadenersatz statt der Leistung zustehen. Die Firma Eder & Strauß Immobilien haftet jedoch nur, soweit die Schäden typischerweise mit dem Vertrag verbunden und vorhersehbar sind.

Eine weitergehende Haftung ist ohne Rücksicht auf die Rechtsnatur des geltend gemachten Anspruchs ausgeschlossen; dies gilt insbesondere auch für deliktische Ansprüche oder Ansprüche auf Ersatz vergeblicher Aufwendungen statt der Leistung. Soweit die Haftung der Firma Eder & Strauß Immobilien ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch für die persönliche Haftung ihrer Angestellten, Arbeitnehmer, Mitarbeiter, Vertreter oder Erfüllungsgehilfen.

Die Firma Eder & Strauß Immobilien überprüft die Bonität der nachgewiesenen/vermittelten Partei nicht und übernehmen deshalb auch keine Haftung dafür.

§8

Die Firma Eder & Strauß Immobilien wird in der Regel auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig, es sei denn es ist ausdrücklich eine einseitige Interessenvertretung vereinbart oder angezeigt.



Allgemeine Geschäftsbedingungen

§9

Der Kunde verpflichtet sich, die Firma Eder & Strauß Immobilien umgehend zu informieren, wenn er seine Kauf- bzw. Verkaufs- und/oder Vermiet- bzw. Anmietabsicht aufgibt. Für den Fall, dass der Verkäufer einer Immobilie unter Umgehung der Firma Eder & Strauß Immobilien das Objekt an einen Dritten veräußert und er zuvor an die Firma Eder & Strauß Immobilien einen Makleralleinauftrag erteilt hat, so verpflichtet sich der Verkäufer einen pauschalierten Aufwendungs- und Schadenersatz in Höhe von 10 % der vereinbarten Provision zu zahlen. Dem Kunden bleibt es hierbei unbenommen, einen geringeren Schaden nachzuweisen, wie es auch der Firma Eder & Strauß Immobilien unbenommen ist, einen höheren Schaden nachzuweisen.

§10

Die Firma Eder & Strauß Immobilien hat gegen den Kunden einen Anspruch auf Auskunft, mit wem und zu welchen Konditionen der Kauf-/Mietvertrag abgeschlossen worden ist, der ursprünglich Gegenstand des mit der Firma Eder & Strauß Immobilien abgeschlossenen Vertrages war, um die eigenen Vergütungsansprüche überprüfen zu können.

§11

Die Firma Eder & Strauß Immobilien und ihr Kunde sind sich darüber einig, dass Erfüllungsort und Gerichtstand, soweit gesetzlich zulässig, der Geschäftssitz der Firma Eder & Strauß Immobilien in Ensdorf ist.

§12

Salvatorische Klausel: Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

§13

Zu Grunde liegendes Recht und Rechtsprechung: Sofern sich nicht aus vertraglichen Vereinbarungen anderes ergibt, richten sich diese allgemeinen Geschäftsbedingungen nach deutschem Recht und sollen nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland ausgelegt werden.

Stand: 06/2022



Widerrufsbelehrung

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief oder E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312g Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

Eder & Strauß Immobilien
Teil der ES-Immobilien Service UG
Provinzialstraße 136
66806 Ensdorf
E-Mail-Adresse: info@es-saar.immobilien

Folgen des Widerrufs

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.
Ende der Widerrufsbelehrung

Widerruf des Maklervertrages

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerrufe ich innerhalb der gesetzlichen Frist den oben genannten mit Ihnen abgeschlossenen Vertrag.

Ort, Datum:

.....
(Unterschrift aller Vertragspartner)



Ihre
Immobilienmakler
mit WOW- Faktor
im Saarland

Wir legen größten Wert auf
EHRlichkeit
OFFENHEIT
TRANSPARENZ

Eder&Strauß Immobilien
Provinzialstraße 136
66806 Ensdorf

E-Mail: info@es-saar.immobilien
Tel.: 06831 9389240



IHRE ANSPRECHPARTNER

Jede Immobilie ist einzigartig und für uns stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Wir stehen Ihnen als Berater beim Kauf bzw. Verkauf vermittelnd und fair zur Seite. Durch unsere langjährige Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien, sind wir uns unserer Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und leben diese jeden Tag.



Unsere Kontaktdaten

Daniel Eder & Susanne Strauß
geprüfte Immobilienmakler IHK

Tel.: 06831/9389240
Mail: info@es-saar.immobilien

Es-Immobilien Service UG
Provinzialstraße 136
66806 Ensdorf
www.es-saar.immobilien

