Herzallah Immobilien

Exposé Kennung 366386

BUNGALOW IN ST. INGBERT-SENGSCHEID MIT WEITBLICK, WALDLAGE + BAULAND ZU VERKAUFEN

Zum Ensheimer Gelösch 3 66386 Sankt Ingbert	2.570 m² Grundstücksfläche	167 m² Wohnfläche	455.000 € Kaufpreis

Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

Herzallah Immobilien
Beratung mit Herz!

Herzallah Immobilien

Objektdaten

Baujahr	**1964**
Objektart	**Wohngebäude**
Nutzungsart	**Wohnen**
Grundstücksfläche	**2.570 m²**
Wohnfläche	**167 m²**
Zimmer	**6**
Balkon / Terrasse	**beides vorhanden**

Keller	**vorhanden**
Stellplatz / Garage	**vorhanden**
Heizung	**Zentralheizung**
Befeuerungsart	**Öl**
Kaufpreis	**455.000 €**
zzgl. Courtage inkl. 19 % MwSt.	**3,57 %**

Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

Herzallah Immobilien
Beratung mit Herz!

Herzallah Immobilien

Objekt

Wohnen inmitten der Natur – Bungalow auf 2.570 m² in Bestlage von Sankt Ingbert-Sengscheid

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in absoluter Spitzenlage im begehrten Ortsteil Sengscheid von Sankt Ingbert. Wer Wert auf Ruhe, Privatsphäre, Naturnähe und ein weitläufiges Grundstück legt, findet hier ein Angebot, das in dieser Form nur sehr selten auf dem Immobilienmarkt erscheint.

Die Immobilie wurde im Jahr 1964 in massiver Stahlbetonbauweise errichtet und bietet eine Wohnfläche von rund 167 m², verteilt auf sechs gut geschnittene Zimmer, davon fünf Schlafzimmer.

Neben einem Badezimmer verfügt das Haus über ein zusätzliches Gäste-WC im Untergeschoss. Eine großzügige Garage sowie mehrere Außenstellplätze sind ebenfalls vorhanden. Das Haus ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch eine hervorragende bauliche Basis und ein außergewöhnliches Maß an Potenzial.

Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Verbindung von Innen- und Außenraum. Bodentiefe Fenster, eine große Terrasse mit Südwest-Ausrichtung, ein Balkon mit Blick in Richtung Westen sowie eine separate Terrasse am Schlafzimmer eröffnen Ausblicke ins Grüne in alle Himmelsrichtungen. Die Grundrissgestaltung macht es möglich, aus fast jedem Raum direkten Zugang zur umliegenden Natur zu schaffen. Wer auf lichtdurchflutete Räume und ein offenes, naturnahes Wohngefühl Wert legt, findet hier ideale Voraussetzungen.

Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

Herzallah Immobilien
Beratung mit Herz!

Herzallah Immobilien

Objekt (Fortsetzung)

Wohnen inmitten der Natur – Bungalow auf 2.570 m² in Bestlage von Sankt Ingbert-Sengscheid

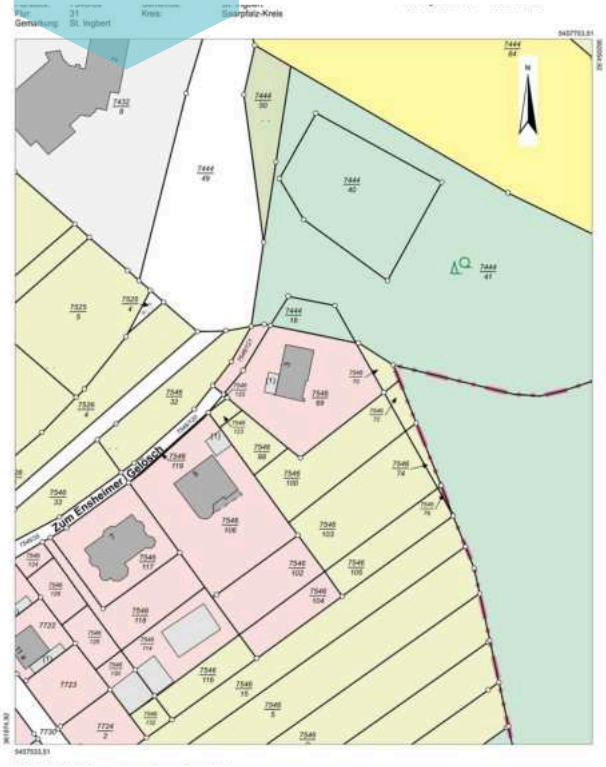
Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 2.570 m² und besteht aus acht zusammenhängenden Flurstücken. Es ist das letzte Grundstück in einer Sackgasse und wird auf allen Seiten von Wald und Natur eingerahmt – ohne direkte Einsicht durch Nachbarn. Diese Lage bietet absolute Ruhe und ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Ein weiteres Merkmal dieser Immobilie ist das zusätzliche Baurecht. Ein Teil des Grundstücks ist als eigenständiges Baugrundstück nutzbar. Allein dieser Bereich hat nach aktuellem Bodenrichtwert einen geschätzten Wert von über 150.000 - 170 000 €.

Insgesamt übersteigt der Grundstückswert (Bodenrichtwert 200 € / m²) deutlich den Angebotspreis, was die Attraktivität des Angebots zusätzlich unterstreicht.

Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

Herzallah Immobilien



Hinweis

Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich.
Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lage

Der Bungalow befindet sich in Sankt Ingbert-Sengscheid, einem der begehrtesten Wohnorte im Saarland. Sengscheid liegt malerisch im Grumbachtal, umgeben von ausgedehnten Wäldern und sanften Hügeln. Mit nur etwa 350 Einwohnern bietet der Ort eine ruhige und naturnahe Umgebung. Direkt vor der Haustür lädt der "Große Stiefel", ein markanter Buntsandsteinfelsen und Wahrzeichen der Region, zu Wanderungen und Erkundungen ein. Die umliegenden Wälder bieten zahlreiche Wander- und Radwege sowie Naturdenkmäler wie den Stiefelfelsen.

Das Anwesen liegt am Ende einer Sackgassenstraße , auf einem großzügigen Grundstück von 2.570 m², das von allen Seiten von Wald umgeben ist. Diese Lage garantiert absolute Privatsphäre und einen unverbaubaren Weitblick.

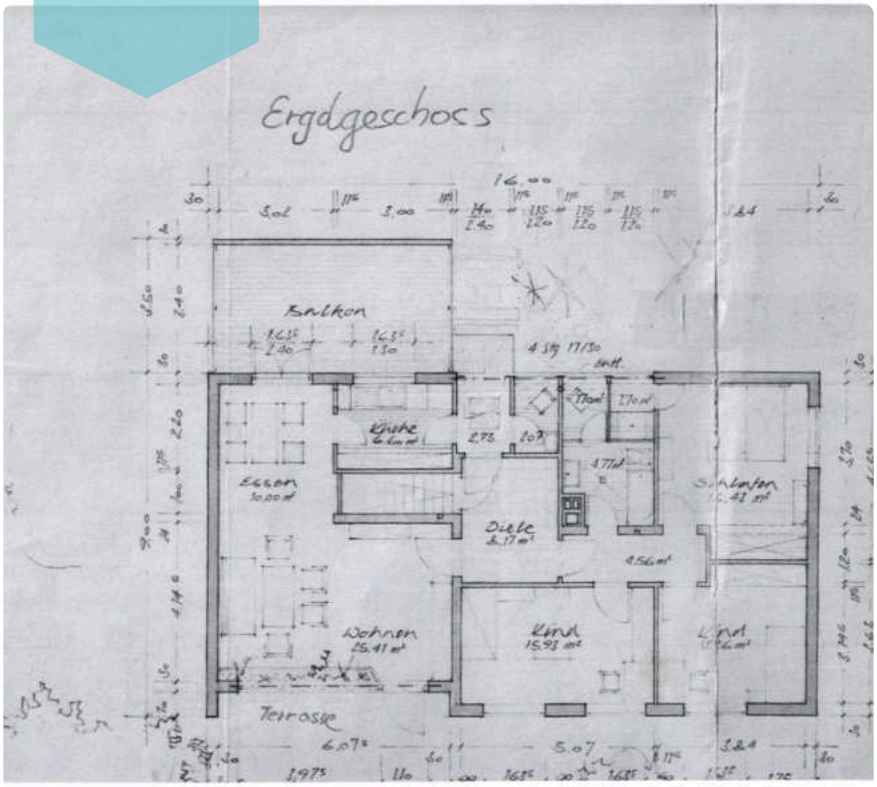
Die Anschlussstelle St. Ingbert-West der A6 ist nur etwa 1,5 km entfernt und bietet schnelle Verbindungen nach Saarbrücken, Homburg und Kaiserslautern. Auch der Flughafen Saarbrücken-Ensheim ist in ca. 5 km Entfernung erreichbar, ideal für Geschäftsreisende und Urlauber. Und der Bahnhof St. Ingbert ist etwa 2 km entfernt, mit regelmäßigen Verbindungen in die Region.

Einkaufsmöglichkeiten sind im nahegelegenen Stadtzentrum von St. Ingbert leicht erreichbar. Dort finden sich Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen.

Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

Herzallah Immobilien
Beratung mit Herz!

Herzallah
Immobilien



Grundrisse

Bild 1: Erdgeschoss
Zum Ensheimer Gelösch 3

Bild 2: Untergeschoss
Zum Ensheimer Gelösch 3

Bild 3: Querschnitt
Zum Ensheimer Gelösch 3

Bild 1

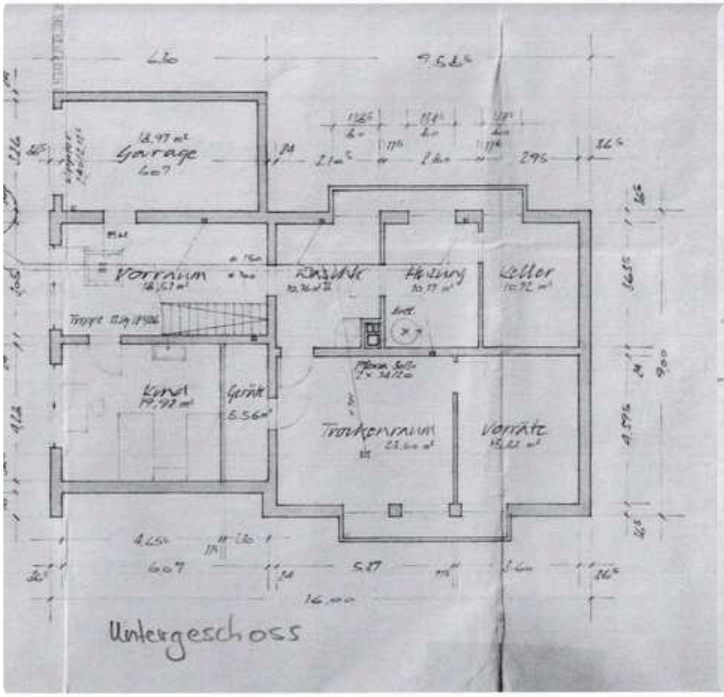


Bild 2

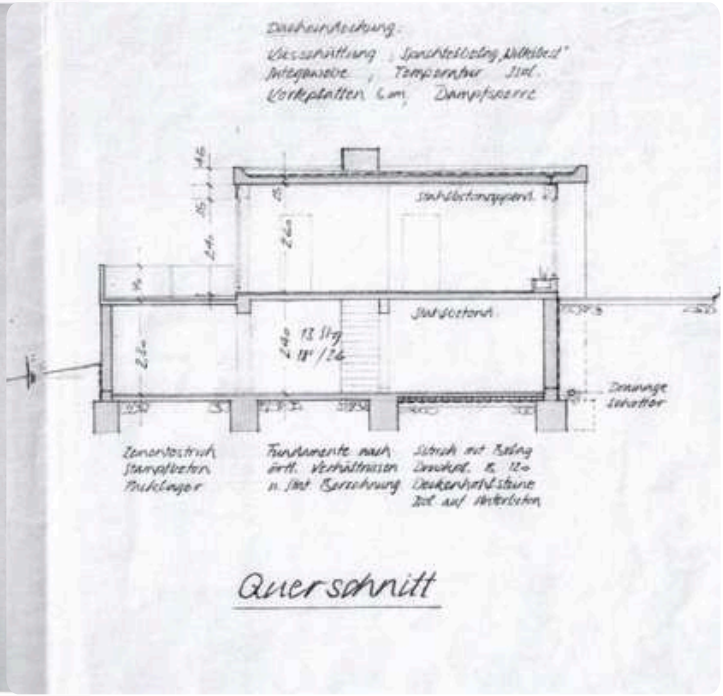


Bild 3

Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

Herzallah
Immobilien
Beratung mit Herz!

Herzallah
Immobilien

Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

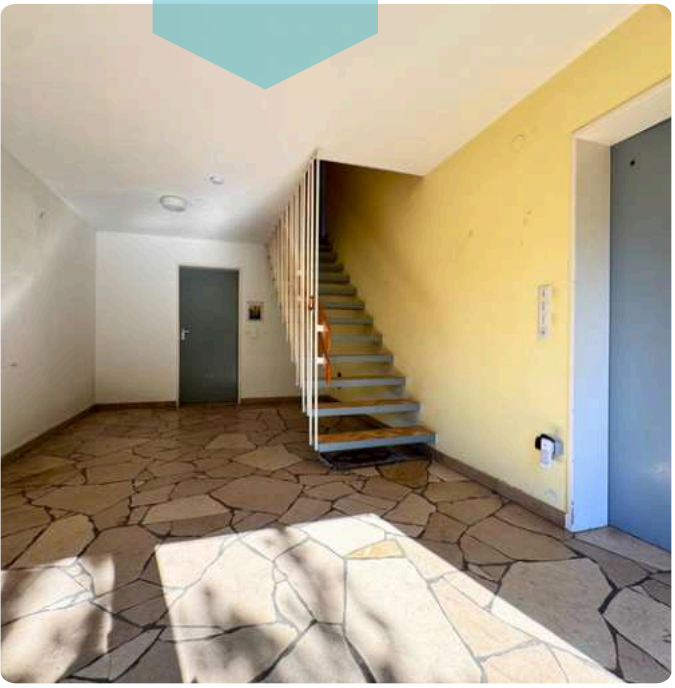
Herzallah
Immobilien
Beratung mit Herz!

Herzallah
Immobilien

Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

Herzallah
Immobilien
Beratung mit Herz!

Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

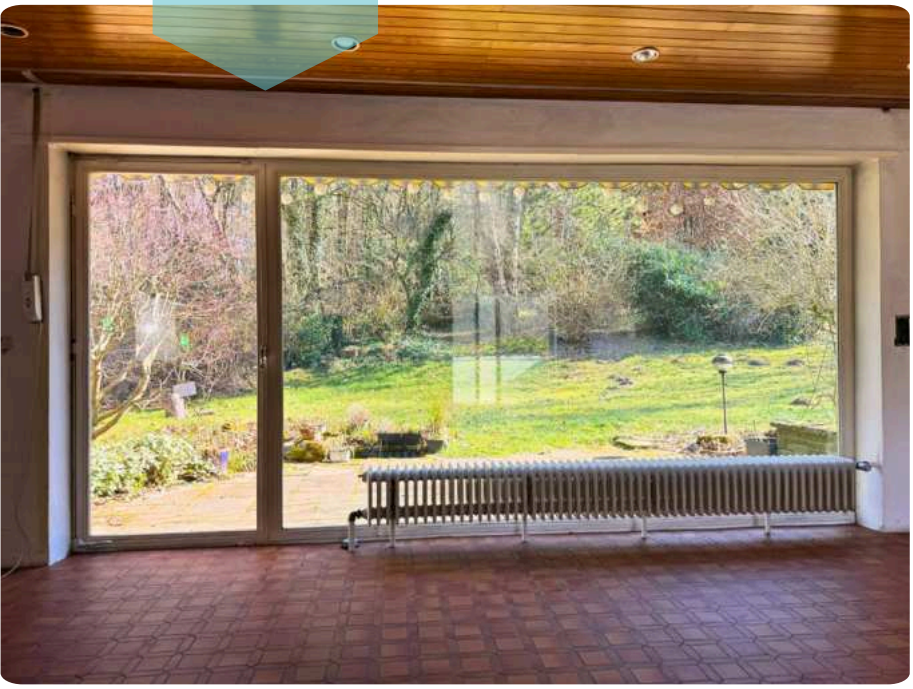
Herzallah
Immobilien
Beratung mit Herz!

Herzallah Immobilien

Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

Herzallah Immobilien
Beratung mit Herz!

Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

Herzallah
Immobilien
Beratung mit Herz!

Herzallah
Immobilien

Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

Herzallah
Immobilien
Beratung mit Herz!

Herzallah
Immobilien

Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

Herzallah
Immobilien
Beratung mit Herz!

Herzallah Immobilien

Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

Herzallah Immobilien
Beratung mit Herz!

Herzallah
Immobilien

Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

Herzallah
Immobilien
Beratung mit Herz!

Herzallah Immobilien

Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

Herzallah Immobilien
Beratung mit Herz!

Herzallah Immobilien

Empfehlungsprämie

Wenn Sie von einer Immobilie wissen, die verkauft werden soll, informieren Sie uns gerne! Ihre Empfehlung wird bei einem erfolgreichen Kaufabschluss belohnt.

Die Voraussetzungen sind:

- Das Objekt wird weder von Herzallah Immobilien noch von anderen Immobilienunternehmen beworben.
- Es liegt noch kein Maklervertrag vor.

Wenn Sie also jemanden aus Ihrem Freundes-, Familien- oder Bekanntenkreis kennen, der seine Immobilie verkaufen möchte, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.
Ihre Empfehlung könnte sich für Sie auszahlen!

Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

Herzallah Immobilien
Beratung mit Herz!

Herzallah Immobilien

Ansprechperson

Danke für Ihr Interesse an dieser Immobilie!

Mein Name ist Amhamad Herzallah, ich bin Gründer und Geschäftsführer von Herzallah Immobilien und Ihr Ansprechpartner.

Seit vielen Jahren bin ich als Immobilienmakler im schönen Saarland tätig. Mein Fokus liegt auf erstklassigem Service für meine Kundinnen und Kunden. Dank meiner umfassenden Marktkenntnis, fundierten Expertise und stetigen Weiterbildung garantiere ich Ihnen höchste Qualität und Transparenz in allen Prozessen. Eine Kommunikation auf Augenhöhe ist mir besonders wichtig.

Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de

KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE!