

EXPOSÉ

Große Luxuswohnung in Kirkel-Neuhäusel - Garten, Terrasse, 2 Bäder & 2 hochwertige Nutzräume



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 66459 Kirkel
Baujahr: 1989
Letzte Modernisierung: 2024
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 150 m²
Nutzfläche (ca.): 45 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.350 m²
Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 439.000,-**

Sold Immobilien

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert
www.sold.de

> Erdgeschosswohnung

> Kirkel

> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-157



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	66459 Kirkel
Baujahr	1989
Letzte Modernisierung	2024
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	150 m ²
Nutzfläche (ca.)	45 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.350 m ²
Kaufpreis	439.000,- €
Balkon	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	130 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-01-17
Energieausweis gültig bis	17.01.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1989
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Befuerung	Gas
Ausstattung	LUXUS
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	nach Absprache

> Erdgeschosswohnung

> Kirkel

> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-157



Objektbeschreibung:

Die exklusive und luxuriös ausgestattete Wohnung im Erdgeschoss umfasst ca. 157 m² Wohnfläche und verteilt sich auf vier Zimmer.

Als weiteres Highlight gehören zu dieser Wohneinheit noch zwei hochwertig ausgebaute Kellerräume sowie ein weiteres Badezimmer mit insgesamt ca. 45 m² Nutzfläche. In einem der Räume sind zudem Anschlüsse für Küchengeräte vorhanden.

Eine große Terrasse bietet direkten Zugang zum gepflegten Garten mit Feuerstelle - ideal für entspannte Abende im Freien. Durch die zahlreichen Fenster ist das gesamte Erdgeschoss lichtdurchflutet und wirkt besonders hell und freundlich. Der Bodenbelag in dieser Wohnung besteht aus großformatigem italienischem Feinstein und unterstreicht die exklusive Ausstattung dieser Wohneinheit.

Die hochwertige Nolte-Küche ist voll ausgestattet mit Backofen, Spülmaschine, einer Kochinsel mit Granitplatte und einem Induktionsfeld mit integriertem Dunstabzug. Eine Ambientebeleuchtung sorgt für eine stilvolle Atmosphäre. Die Küche verfügt über einen Erker, in dem ein kleiner zusätzlicher Essbereich integriert wurde.

Das luxuriöse en Suite Bad beinhaltet eine freistehende Badewanne, eine begehbare Dusche, eine Toilette und zwei Waschbecken. Edle schwarze Großformatfliesen zieren sowohl den Boden als auch die Wände, was dem Raum eine exklusive Atmosphäre verleiht. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC mit Toilette und Waschbecken.

Alle drei Wohneinheiten in diesem Mehrfamilienhaus wurden umfangreich saniert und bieten eine moderne Ausstattung auf hohem Niveau. Alle Böden sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Es sind getrennte Verbrauchszähler für Strom, Gas und Wasser vorhanden. In jeder Wohneinheit sorgt eine Sprechanlage für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Die Wohnung wird ausschließlich vom Eigentümer genutzt, ist nicht vermietet und somit sofort bezugsbereit.

Die Küche sowie alle weiteren Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten. Sie können jedoch nach Absprache erworben werden.

Die formelle Aufteilung der Wohnungen in rechtlich eigenständige Wohneinheiten ist geplant und wird nach Einigung zeitnah umgesetzt.

Ausstattung:

+ Gebäude:

Fenster: Kunststoff, 3fach-Verglasung (2023)

Heizung: Gas (2009)

Dach: Krüppelwalm, gedämmt

Wandbeläge: Putz, Fliesen (2023)

Bodenbeläge: Fliesen (2023)

alle Badarmaturen von Hans Grohe mit Regenduschen (2023)

innenliegende Bäder mit elektrischer Ablüftung (2023)

Sprechanlagen in allen Wohneinheiten

Gemeinschaftsräume: Waschküche, Hausanschlussraum

Getrennte Verbrauchszähler für Strom, Gas und Wasser

Stellplätze: 6-7 Stück vor dem Haus

Doppelgarage: gefliest, Garagentore mit elektrischen Antrieb (2023)

+ Wohneinheit im Erdgeschoss:

Wohnfläche: ca. 150 m²

Zimmer: 4

Terrasse mit Zugang zum Garten mit Feuerstelle

2 ausgebaute Kellerräume mit weiterem Badezimmer

Sanitär: Badezimmer en Suite - mit Badewanne, begehbare Dusche Toilette und 2 Waschbecken; Gäste-WC mit Toilette und Waschbecken; Im Untergeschoss gelegen: Badezimmer mit begehbare Dusche, Toilette und Waschbecken

Küche: Nolte; voll ausgestattet mit Backofen, Spülmaschine, Kochinsel mit Granitplatte und Induktionsfeld mit integrierten Abzug, Ambientebeleuchtung

+ Modernisierungen:

Zwischen 2022 und 2024 wurden an dieser Liegenschaft umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Innenausbau wurde vollständig erneuert, einschließlich neuer Böden (Fliesen), Anstriche, Innentüren und Bäder. Das gesamte Gebäude (Wohnungen, Gemeinschaftsräume und Treppenhaus) sowie die Garage wurden neu gefliest, letztere zudem mit neuen Toren ausgestattet. Alle Fenster sowie die Haustür wurden ausgetauscht, die Dächer gereinigt und imprägniert, das Unterholz sowie die Fassade erhielten einen neuen Anstrich. Zudem wurde im Treppenhaus ein neues Edelstahlgeländer installiert. Im Zuge technischer Modernisierungen wurden alle Lichtschalter, Steckdosen und Heizkörper erneuert. Die Loggia erhielt ein neues Edelstahlgeländer mit Glaselementen. Im Untergeschoss wurden sämtliche Leitungen und Zähler ausgetauscht, wobei die Elektrik durch die Erneuerung der Verteilerkästen modernisiert wurde. Die Terrasse und Außenanlagen wurden umfangreich neu gestaltet.

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in Kirkel-Neuhäusel, einem beliebten Wohngebiet der saarländischen Gemeinde Kirkel. Dieser Ortsteil zeichnet sich durch eine naturnahe Umgebung aus, die dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte bietet. Der Ortsteil Kirkel-Neuhäusel ist ein staatlich anerkannter Luftkurort. Kirkel ist bekannt

- > Erdgeschosswohnung
- > Kirkel
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-157



für seine historischen Bauwerke, wie die Burg Kirkel, die auf eine Geschichte vom 12. bis zum 17. Jahrhundert zurückblickt und ein beliebtes Ausflugsziel darstellt.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die idyllische Landschaft des Saarpfalz-Kreises führen. Die Infrastruktur des Ortsteils ist gut entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die Nähe zur Stadt Homburg erweitert das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen und medizinischer Versorgung.

Verkehrstechnisch ist Kirkel-Neuhäusel gut angebunden. Die Autobahnen A6 und A8 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in die umliegenden Städte wie Saarbrücken und Kaiserslautern. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien abgedeckt, die regelmäßige Verbindungen in die Nachbarorte bieten.

- o Großer Supermarkt - ca. 250 m
- o Burg Kirkel - ca. 1 km
- o Naturfreibad - ca. 2 km
- o Wanderweg Felsenpfad - ca. 3 km
- o Autobahn A8 - ca. 3 km
- o Autobahn A6 - ca. 5 km

- o Blieskastel (Altstadt) - ca. 9 km
- o Homburg (Uniklinik) - ca. 10 km
- o St. Ingbert (Innenstadt) - ca. 10 km
- o Universität des Saarlandes - ca. 18 km
- o Saarbrücken (St. Johanner Markt) - ca. 25 km

Sonstiges:

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.

Alle Informationen basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden, etc.). Der Makler hat keine eigene Berechnung der Wohnfläche durchgeführt. Eine Einsicht in die Bauakte zur Überprüfung des Baujahres

hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Objektbilder:



WE im EG - Diele



WE im EG - Wohnzimmer

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Kirdel

> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-157



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Wohnzimmer



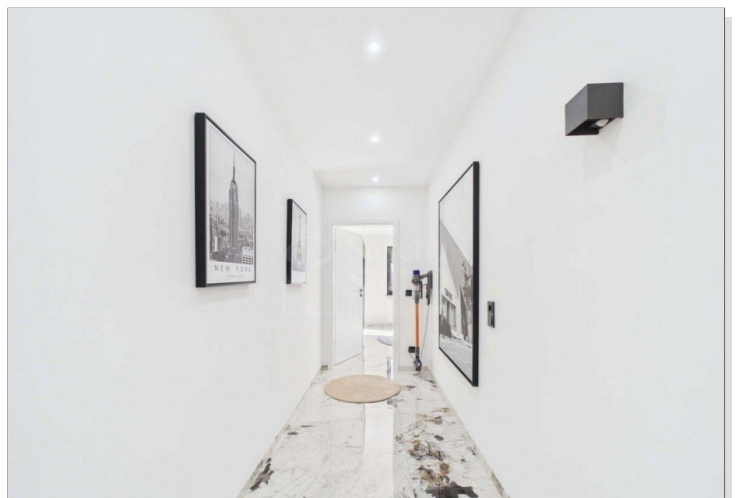
WE im EG - Diele



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Flur

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Kirdel
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-157



WE im EG - Esszimmer



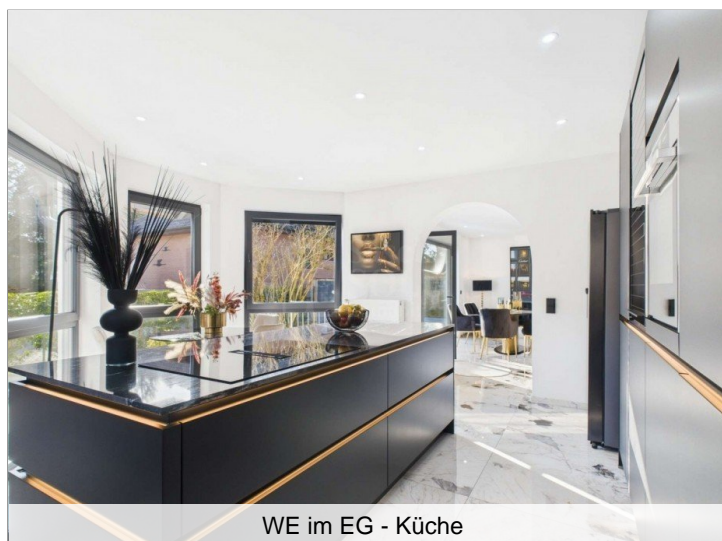
WE im EG - Schlafzimmer



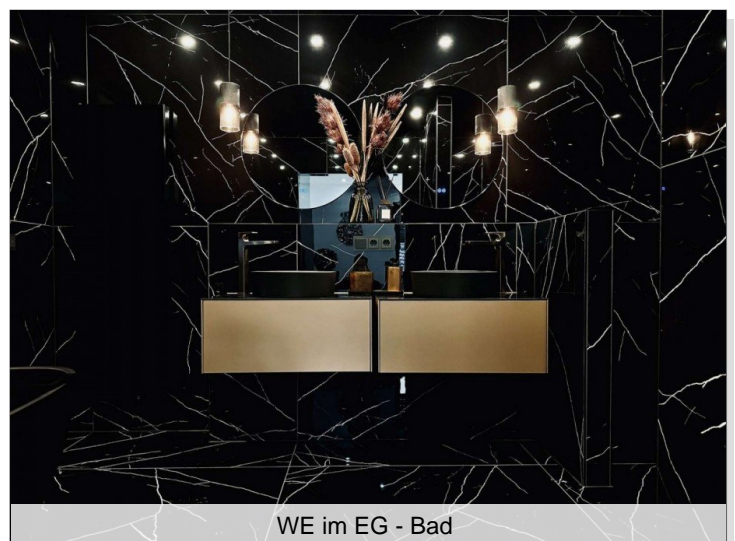
WE im EG - Küche



WE im EG - Schlafzimmer



WE im EG - Küche



WE im EG - Bad

Sold Immobilien

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert
www.sold.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Kirdel

> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-157



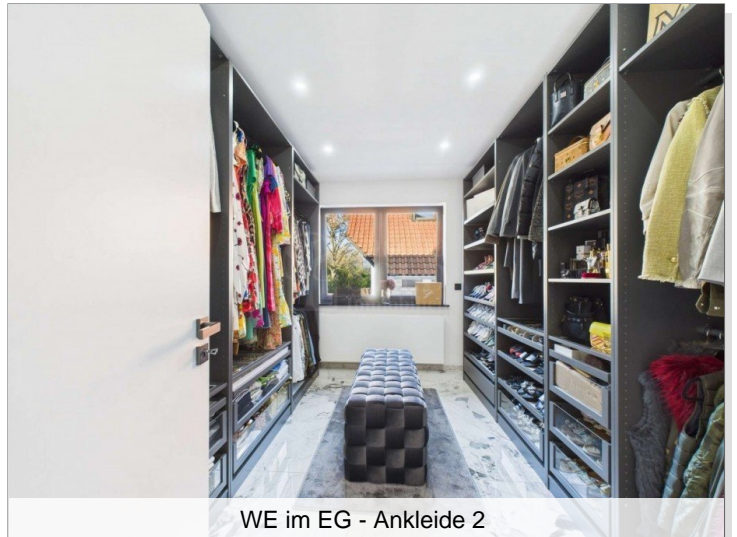
WE im EG - Bad



WE im EG - Ankleide 1



WE im EG - Bad



WE im EG - Ankleide 2



WE im EG - Bad



WE im EG - Gäste-WC

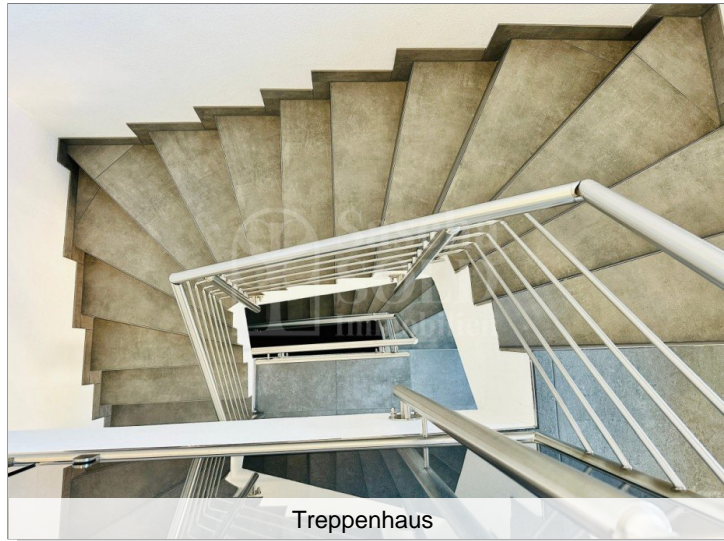
Sold Immobilien

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert
www.sold.de

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Kinkel
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-157



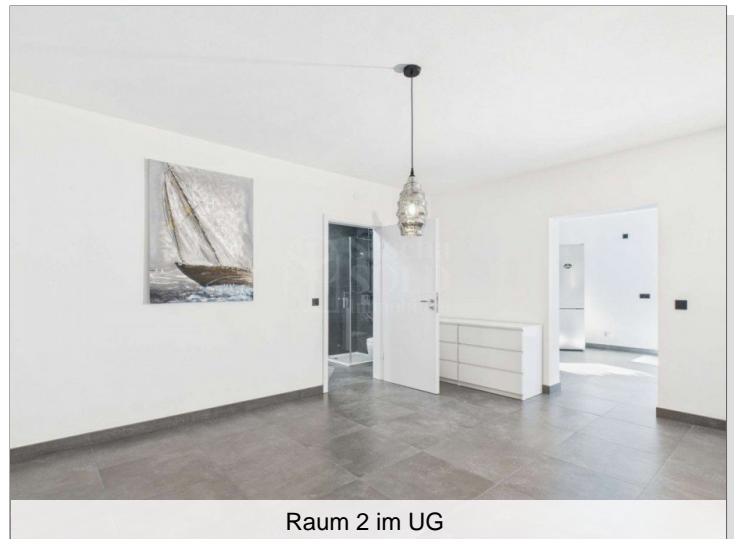
Treppenhaus



Raum 1 im UG



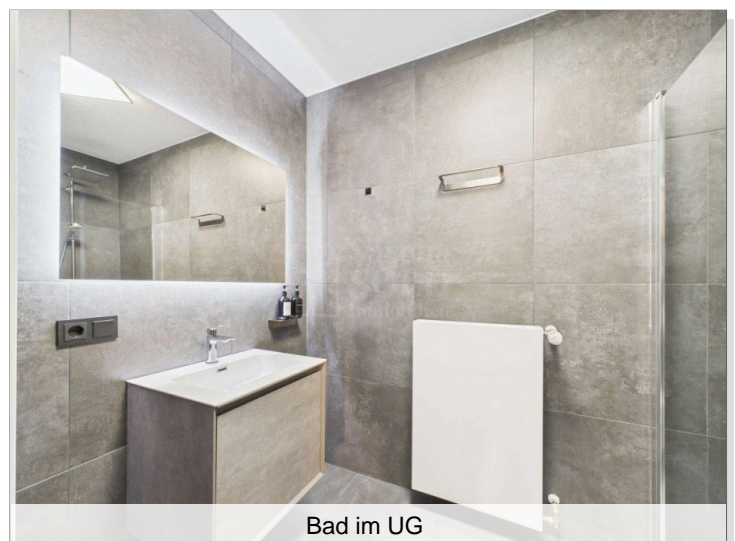
UG - Diele



Raum 2 im UG



Raum 1 im UG



Bad im UG

Sold Immobilien

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert
www.sold.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

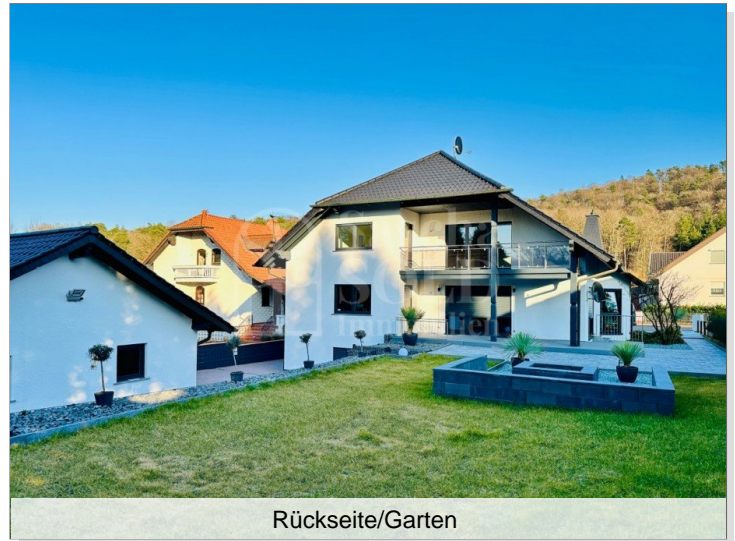
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Kirdel
- > 4 Zimmer

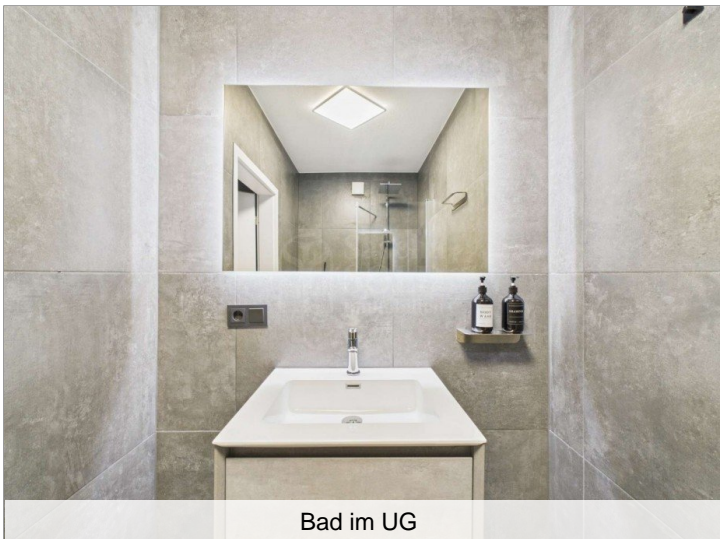
- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-157



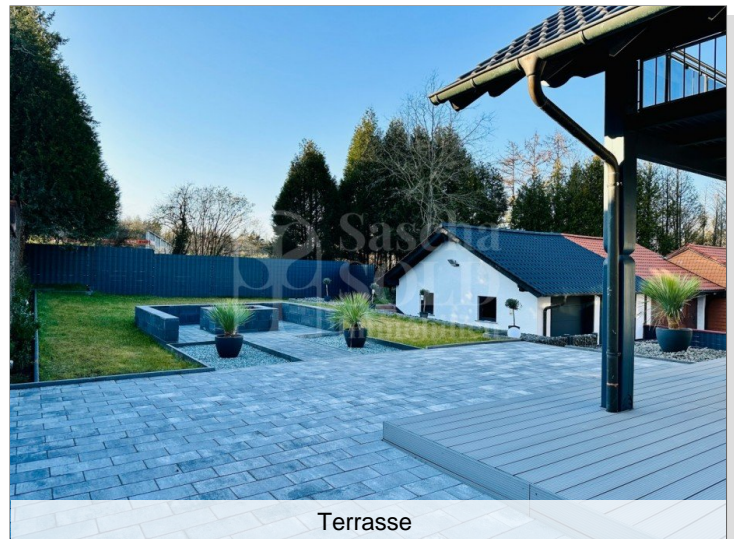
Bad im UG



Rückseite/Garten



Bad im UG



Terrasse



UG - Waschküche



Grillstelle

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Kirdel
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-157



Einfahrt



Doppelgarage

Traumimmobilie gefunden?

- Anfrage senden
- Posteingang/Spam-Ordner prüfen
- Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten



Anfrage_Info



Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?
www.sold.de/Wertermittlung.htm
oder QR-Code scannen:



Kostenlose
Wertermittlung
schnell & unverbindlich!



Wertermittlung

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Kirdel

> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-157



Wohnfläche⁽¹⁾
150.65 m²

Nutzfläche⁽²⁾
6.29 m²

(1) Ist die Gesamfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1 Erdgeschoss

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Kirdel
- > 4 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-157



Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Kirdel

> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-157



LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Diele
- 03 Küche
- 04 Wohnzimmer
- 05 Schlafzimmer
- 06 Badezimmer
- 07 Flur
- 08 Ankleide
- 09 Ankleide
- 10 WC
- 11 Terrasse

Erdgeschoss

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Kirdel

> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-157



LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Schlafzimmer
- 03 Waschküche
- 04 Diele
- 05 Bad
- 06 Diele
- 07 Heizungsraum
- 08 Raum 1
- 09 Raum 2
- 10 Bad
- 11 Küche
- 12 Wohnbereich

Untergeschoss

