

EXPOSÉ

Hochwertige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Stellplatz in beliebter Lage von Kirkel-Neuhäusel



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 66459 Kirkel

Baujahr: 1989

Letzte Modernisierung: 2024

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 119 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.350 m²

Loggia: ja

Garage: ja

Kaufpreis
€ 329.000,-

Sold Immobilien

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

> Dachgeschosswohnung

> 119 m² Wohnfläche

> Kirkel

> Objektnummer: IMMO-158

> 4 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	66459 Kirkel
Baujahr	1989
Letzte Modernisierung	2024
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	119 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.350 m ²
Kaufpreis	329.000,- €
Loggia	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
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
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	nach Absprache

> Dachgeschosswohnung

> Kirkel

> 4 Zimmer

> 119 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-158



Objektbeschreibung:

Diese helle Wohnung bietet ca. 125 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, eine großzügige Loggia und einem praktischen Abstellraum. Die offene Küche ist bereits mit Anschlüssen vorbereitet und kann individuell ausgestattet werden. Das Sanitärangebot umfasst ein modernes Badezimmer mit begehbare Dusche, Toilette, Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich gibt es 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 formelle Aufteilung der Wohnungen in rechtlich eigenständige Wohneinheiten ist in Auftrag gegeben, wird durch einen Architekten durchgeführt und voraussichtlich bis zum Frühjahr abgeschlossen. Es handelt sich um einen Erstbezug nach Sanierung. Die Wohnung ist nicht vermietet und somit nach dem Kauf sofort bezugsbereit.

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 Dachgeschoss:

Wohnfläche: ca. 125 m²

Zimmer: 4 mit Loggia und Abstellraum

Küche: Anschlüsse vorbereitet

Sanitär: Badezimmer mit begehbare Dusche, Toilette und Waschbecken,

Anschluss für die Waschmaschine; Gäste-WC mit Toilette und

Waschbecken

+ 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 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

> Dachgeschosswohnung

> Kirdel

> 4 Zimmer

> 119 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-158



Sonstiges:

Bonitätsnachweis:

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

Käuferprovision:

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

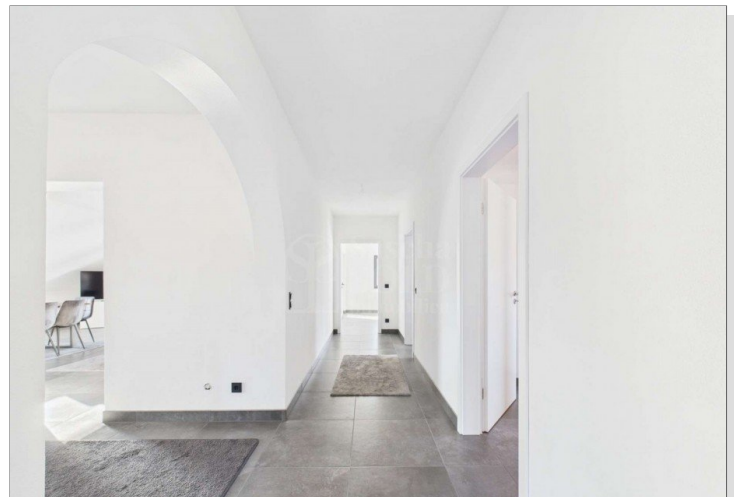
Haftungsausschluss:

Alle Informationen basieren auf den Angaben des Eigentümers. Eine eigene Berechnung der Wohnfläche durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die im Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen sowie die dargestellten Grundrisse wurden nicht gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) eigenständig ermittelt. Sie basieren auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine verbindliche Wohnflächenberechnung oder Architektenleistung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßhaltigkeit der Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt ebenso für die Angaben zum Energieausweis und zu den energetischen Eigenschaften, die ebenfalls auf den Daten des Eigentümers basieren und nicht eigenständig geprüft wurden. Angaben zu Heizungsanlagen, Technik oder sonstiger Ausstattung wurden ebenfalls nicht geprüft. Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen nur der Illustration, sind nicht maßstabgetreu und ersetzen keine persönliche Vor-Ort-Besichtigung oder Prüfung. Das Exposé sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Zahlen stellen keine Beschaffensvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich Circa-Angaben. Es hat keine Einsicht in die Bauakte stattgefunden. Kaufinteressenten sind verpflichtet, das Objekt selbst zu besichtigen und alle relevanten Unterlagen eigenständig zu prüfen. Es wird keine Gewähr für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung oder für vorhandene Genehmigungen übernommen. Kaufinteressenten müssen die Bebauungspläne und das Baurecht selbst prüfen. Bekannt gewordene Fehler werden umgehend korrigiert. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

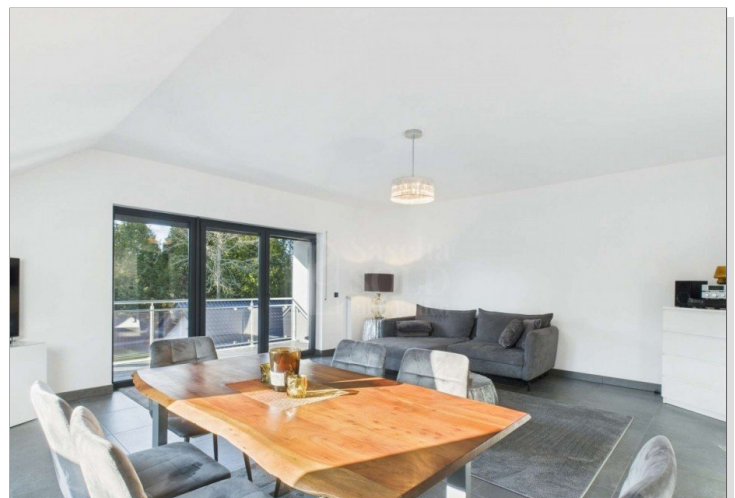
Objektbilder:



WE im DG - Wohnzimmer



WE im DG - Flur



WE im DG - Wohnzimmer

Eckdaten

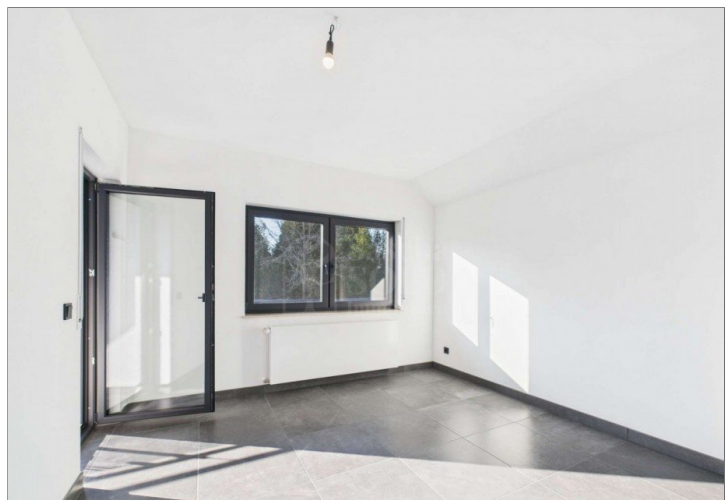
> Dachgeschosswohnung

> Kirkel

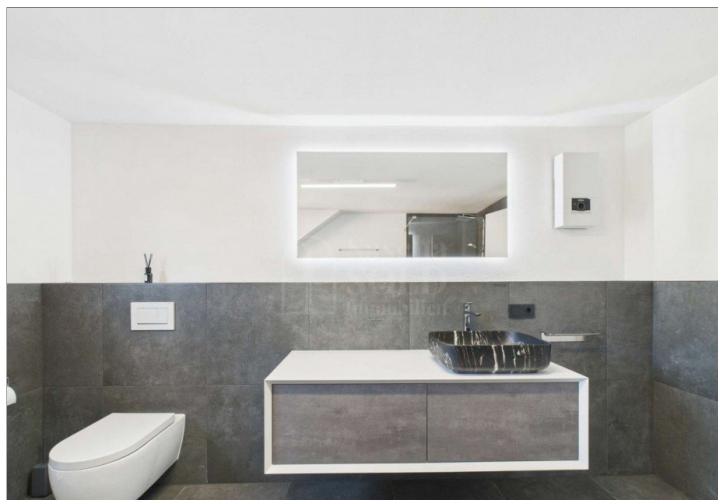
> 4 Zimmer

> 119 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-158



WE im DG - Schlafzimmer



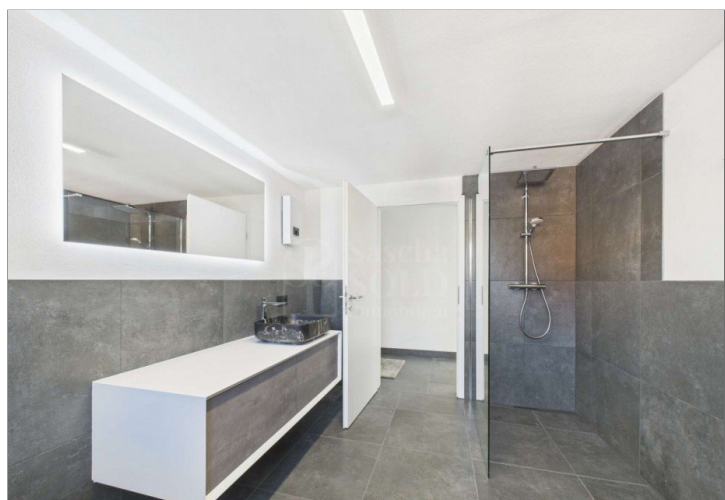
WE im DG - Bad



WE im DG - Kinderzimmer



WE im DG - Gäste-WC



WE im DG - Bad



WE im DG - Loggia

Sold Immobilien

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Kirdel

> 4 Zimmer

> 119 m² Wohnfläche

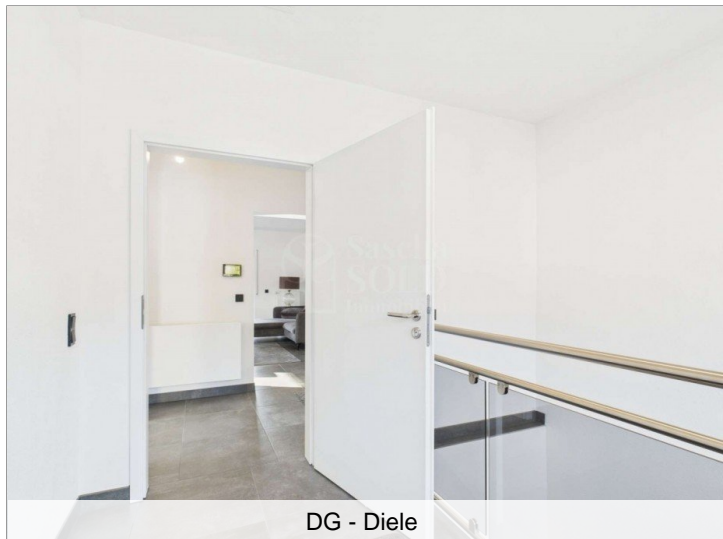
> Objektnummer: IMMO-158



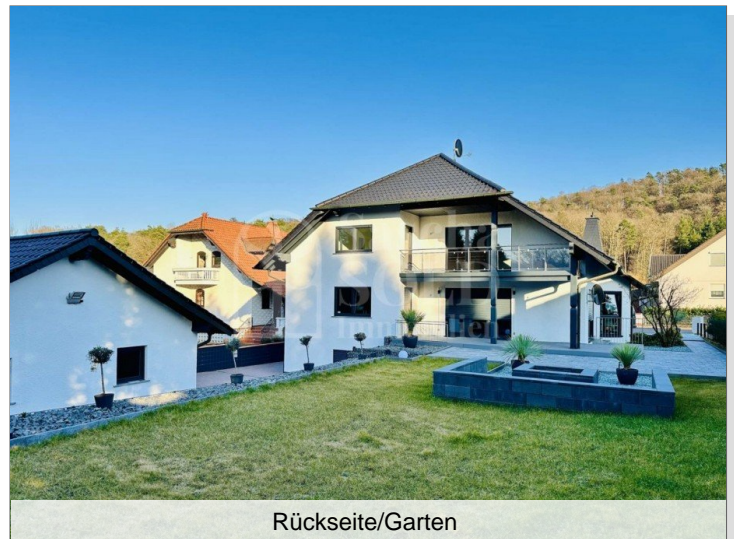
EG - Treppe zum DG



UG - Waschküche



DG - Diele



Rückseite/Garten



Treppenhaus



Einfahrt

Sold Immobilien

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Kirkel
- > 4 Zimmer

- > 119 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-158



Doppelgarage

Eckdaten

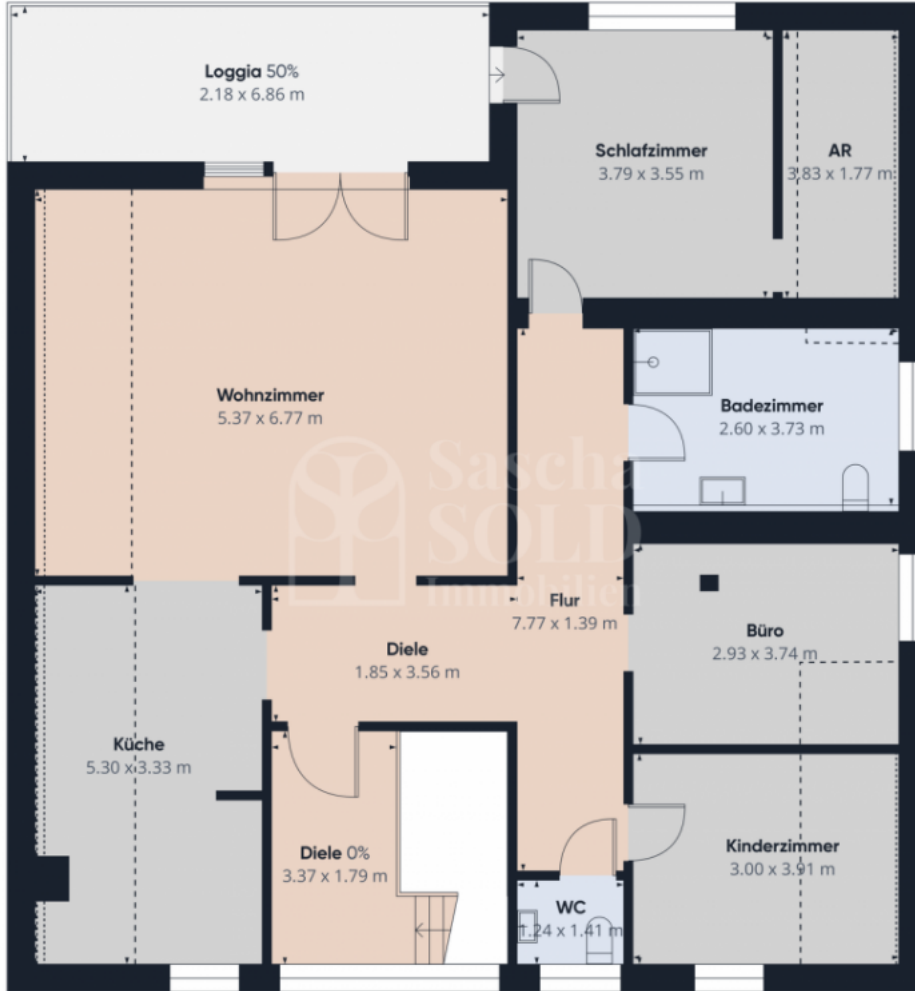
> Dachgeschosswohnung

> Kirdel

> 4 Zimmer

> 119 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-158



Etage 2 Dachgeschoss



Wohnfläche[®]
118.24 m²

Nutzfläche[®]
6.31 m²

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

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

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

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

GIRAFFE 360

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Kirkel

> 4 Zimmer

> 119 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-158



LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Diele
- 03 Küche
- 04 Wohnzimmer
- 05 Schlafzimmer
- 06 Badezimmer
- 07 Büro
- 08 Kinderzimmer
- 09 Flur
- 10 WC
- 11 Loggia

Dachgeschoss

