

# EXPOSÉ

## Hochwertige Wohnung mit 4 Zimmer, Loggia, Stellplatz in Kirkel-Neuhäusel



### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 66459 Kirkel

Baujahr: 1989

Letzte Modernisierung: 2024

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 125 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 1.350 m<sup>2</sup>

Loggia: ja

Garage: ja

**Kaufpreis**  
**€ 329.000,-**

**Sold Immobilien**

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

> Dachgeschosswohnung

> Kirkel

> 4 Zimmer

> 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-158



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	66459 Kirkel
Baujahr	1989
Letzte Modernisierung	2024
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.350 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> *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

> 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-158



## Objektbeschreibung:

Diese helle Wohnung bietet ca. 125 m<sup>2</sup> 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. Der Wohnung wird ein Stellplatz vor der Liegenschaft sowie ein weiterer Stellplatz in einer großzügigen Doppelgarage zugeordnet. 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 m<sup>2</sup>

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

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Kirdel

> 4 Zimmer

> 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-158



- o Universität des Saarlandes - ca. 18 km
- o Saarbrücken (St. Johanner Markt) - ca. 25 km

## Sonstiges:

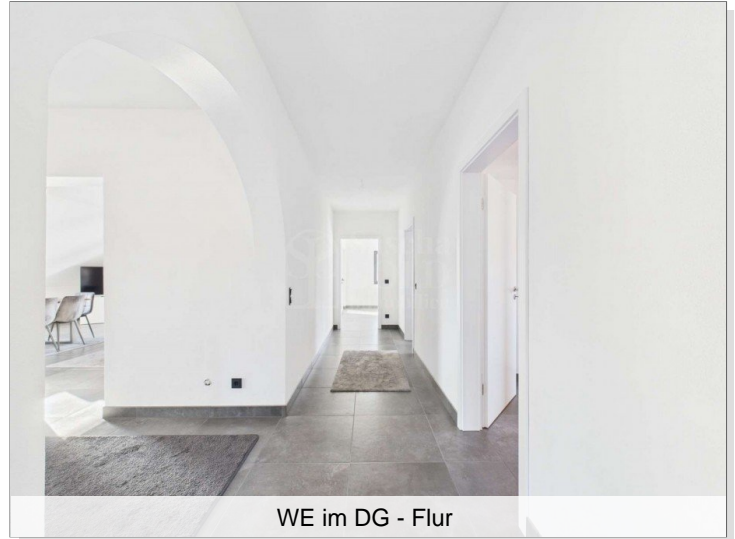
Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).

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 DG - Flur



WE im DG - Wohnzimmer



WE im DG - Wohnzimmer



WE im DG - Schlafzimmer

## Sold Immobilien

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

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Kirdel

> 4 Zimmer

> 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

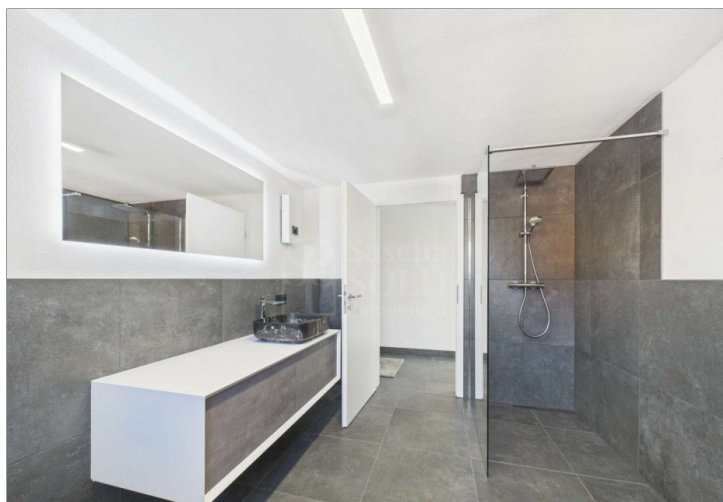
> Objektnummer: IMMO-158



WE im DG - Kinderzimmer



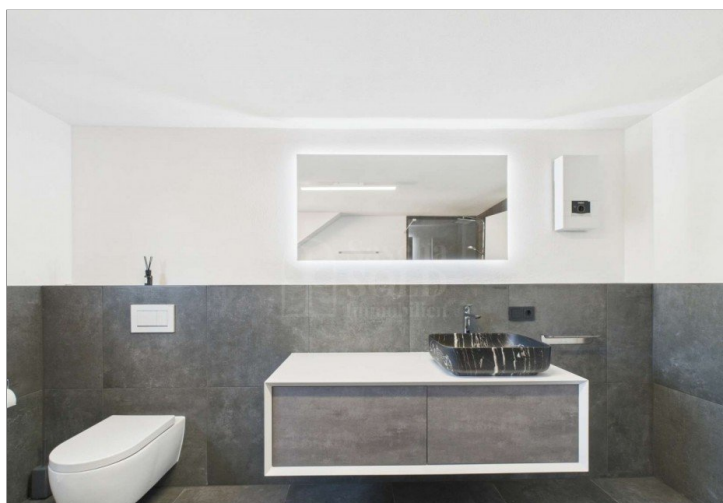
WE im DG - Gäste-WC



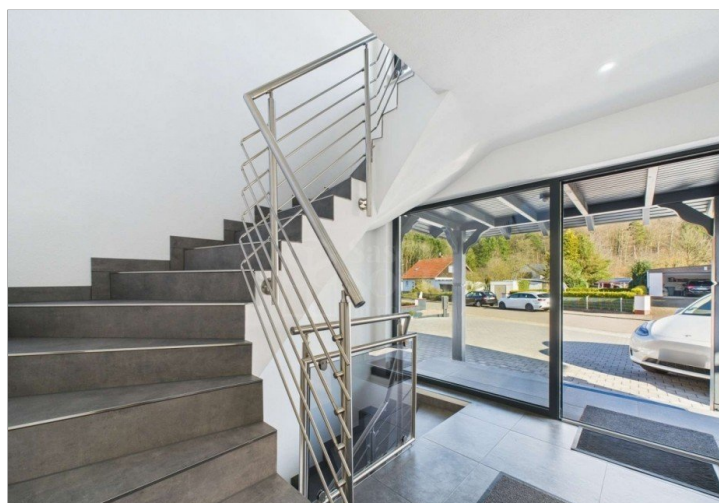
WE im DG - Bad



WE im DG - Loggia



WE im DG - Bad



EG - Treppe zum DG

# Eckdaten

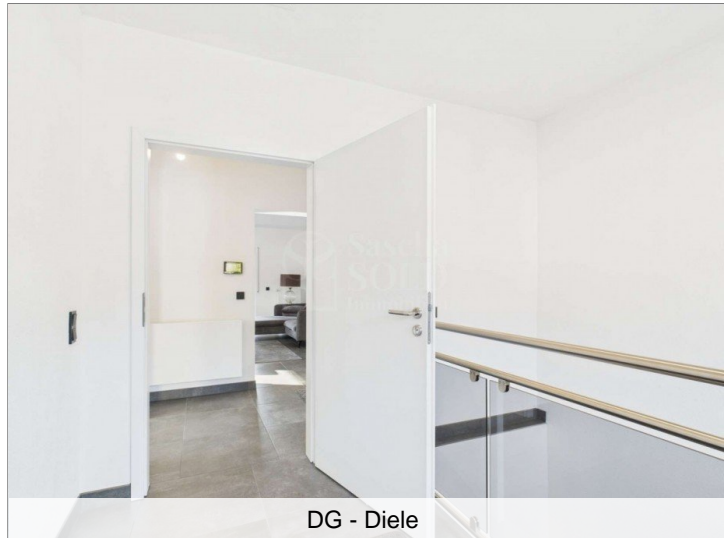
> Dachgeschosswohnung

> Kirdel

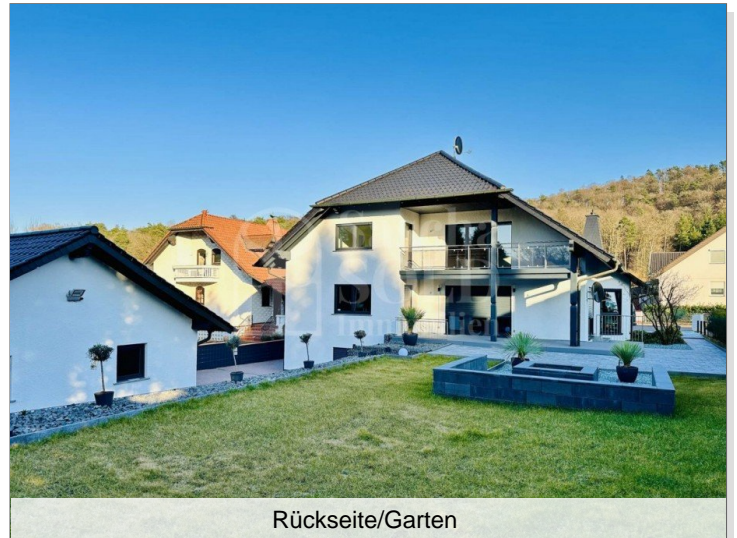
> 4 Zimmer

> 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

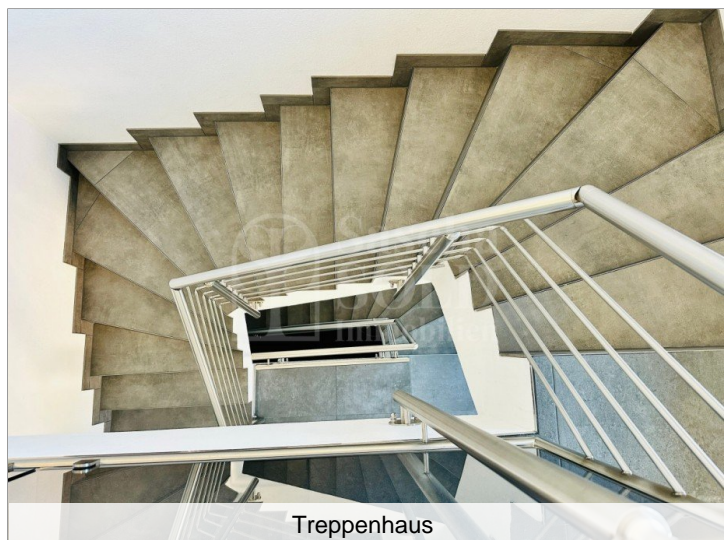
> Objektnummer: IMMO-158



DG - Diele



Rückseite/Garten



Treppenhaus



Einfahrt



UG - Waschküche



Doppelgarage

# Eckdaten

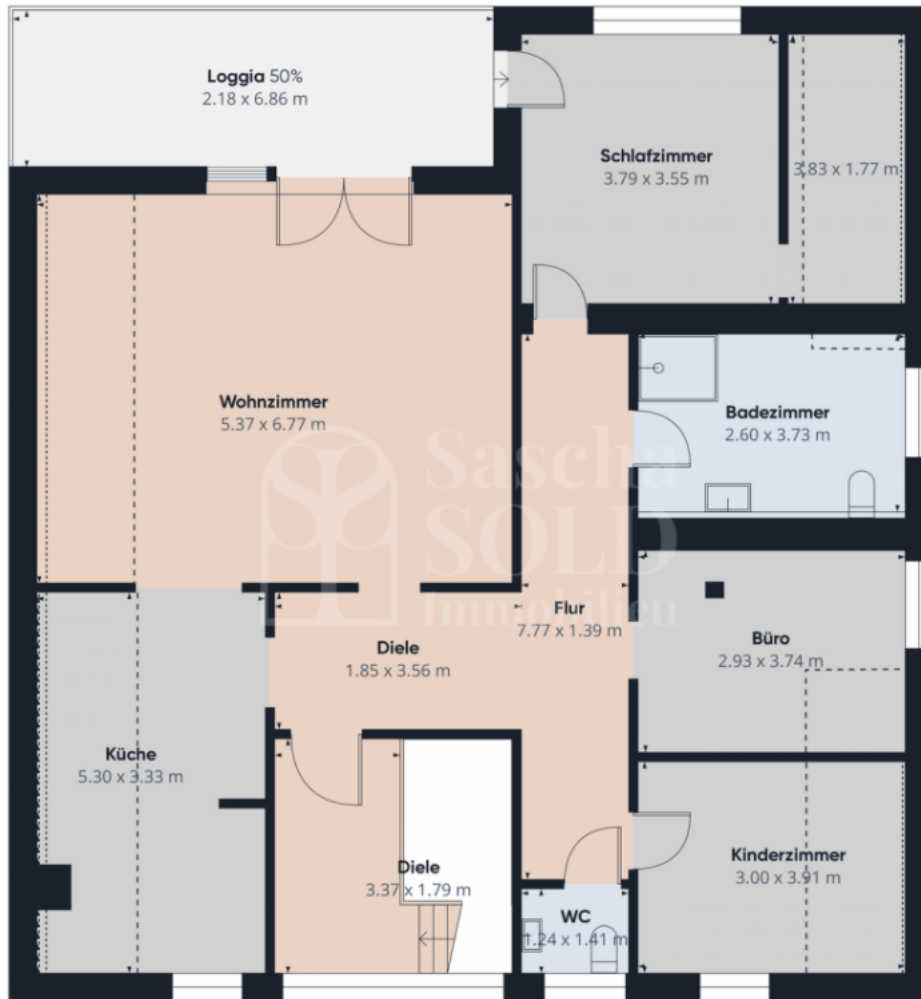
> Dachgeschosswohnung

> Kirdel

> 4 Zimmer

> 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-158



Dachgeschoss

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Kirkel

> 4 Zimmer

> 125 m<sup>2</sup> 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

