

EXPOSÉ

Luxus in Kirkel-Neuhäusel - Exklusives Anwesen mit 3 Wohneinheiten, hochwertiger Ausstattung, & Garten



ECKDATEN

Objektart: Villa

Adresse: 66459 Kirkel

Baujahr: 1989

Letzte Modernisierung: 2024

Zimmerzahl: 10

Wohnfläche (ca.): 324 m²

Nutzfläche (ca.): 80 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.350 m²

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 828.000,-

Sold Immobilien

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

- > Villa
- > Kirkel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



Objekteckdaten:

Objektart	Villa
Adresse	66459 Kirkel
Baujahr	1989
Letzte Modernisierung	2024
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	324 m ²
Nutzfläche (ca.)	80 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.350 m ²
Kaufpreis	828.000,- €
Balkon	ja
Loggia	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
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	50 m ²
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Befeuerung	Gas

Ausstattung	LUXUS
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Villa
- > Kirkel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



Objektbeschreibung:

Die Liegenschaft:

Diese Liegenschaft eignet sich sowohl für Investoren als auch zur Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen oder als Mehrgenerationenhaus. Alle Wohneinheiten wurden umfangreich saniert und bieten eine moderne Ausstattung auf hohem Niveau. Mit insgesamt 3 Wohneinheiten und ausgebauten Kellerräumen, bietet das Gebäude vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. 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 Liegenschaft wird ausschließlich vom Eigentümer genutzt, ist nicht vermietet und somit sofort bezugsbereit. Eine rechtliche Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz liegt aktuell noch nicht vor.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss

Die exklusive und luxuriös ausgestattete Wohnung im Erdgeschoss umfasst ca. 150 m² Wohnfläche und verteilt sich auf vier Zimmer. 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.

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

Die Wohneinheit im Dachgeschoss:

Diese helle Wohnung bietet ca. 118 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.

Die Einliegerwohnung:

Die Einliegerwohnung erstreckt sich über ca. 56 m² und verfügt über einen eigenen Hauseingang. Sie umfasst zwei Zimmer, eine offene Küche mit Abstellraum sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschbecken. Im Bad ist ein Anschluss für die Waschmaschine vorhanden. Die Anschlüsse für die Küchengeräte sind auch in dieser Wohneinheit bereits vorhanden.

Die Außenanlagen:

Vor der Liegenschaft stehen ca. 6-7 Stellplätze zur Verfügung. Zudem gibt es eine große, geflieste Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Garagentoren. Der großzügige Garten ist mit Palmen und einer hochwertigen Feuerstelle ausgestattet.

Das vorhandene Inventar, die Einbauküche sowie die Doppelgarage sind nicht im Kaufpreis enthalten. Diese können bei Interesse separat und gegen einen zusätzlichen Aufpreis erworben werden. Weitere Informationen hierzu stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

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

- > Villa
- > Kirkel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



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

+ Wohneinheit im Dachgeschoss:

Wohnfläche: ca. 118 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

+ Einliegerwohnung:

Wohnfläche: ca. 56 m²
Zimmer: 2
Küche: Anschlüsse vorbereitet, kleiner Abstellraum vorhanden
Sanitär: Badezimmer mit begehbare Dusche, 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 Türen 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

Sonstiges:

Bonitätsnachweis:

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

Provisionshinweis:

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

Eckdaten

- > Villa
- > Kirkel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



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:



Eckdaten

- > Villa
- > Kirkel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



Außenansicht



WE im EG - Diele



EG - Diele



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Diele



WE im EG - Wohnzimmer

Sold Immobilien

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

Eckdaten

- > Villa
- > Kirdel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



WE im EG - Wohnzimmer



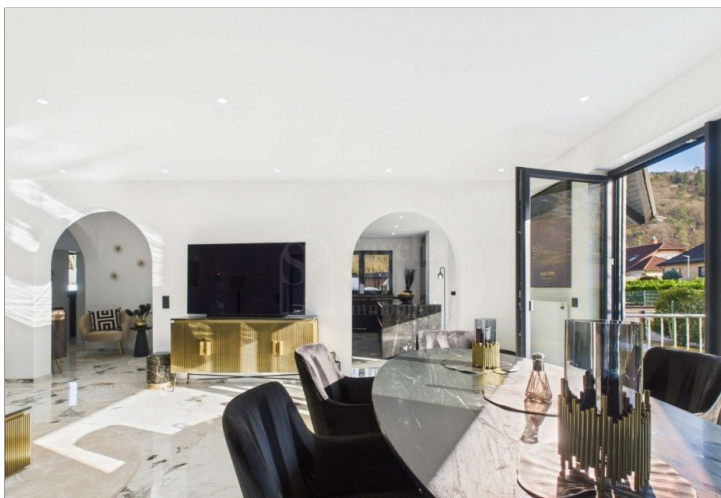
WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Esszimmer



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Küche

Eckdaten

- > Villa
- > Kirkel
- > 10 Zimmer

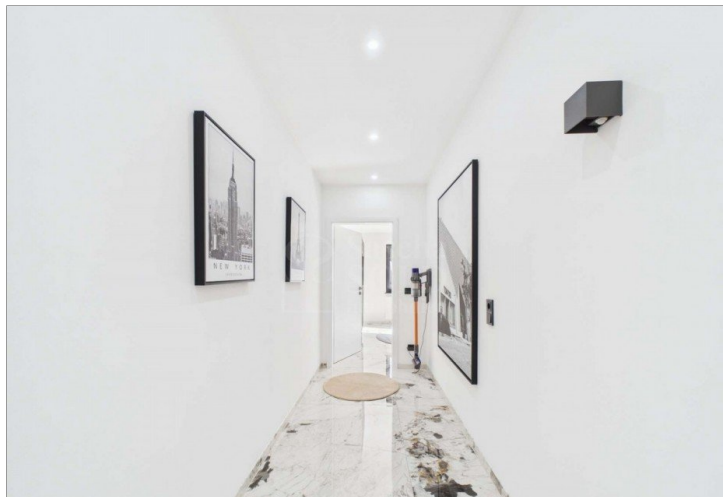
- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



WE im EG - Küche



WE im EG - Schlafzimmer



WE im EG - Flur



WE im EG - Bad



WE im EG - Schlafzimmer



WE im EG - Bad

Sold Immobilien

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

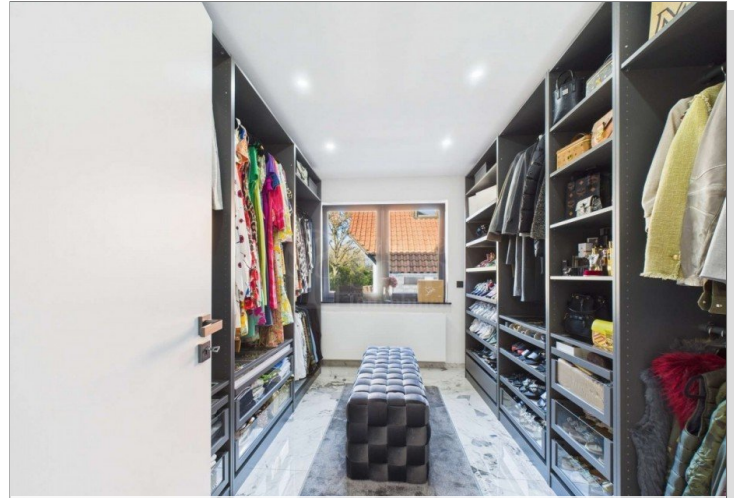
Eckdaten

- > Villa
- > Kirkel
- > 10 Zimmer

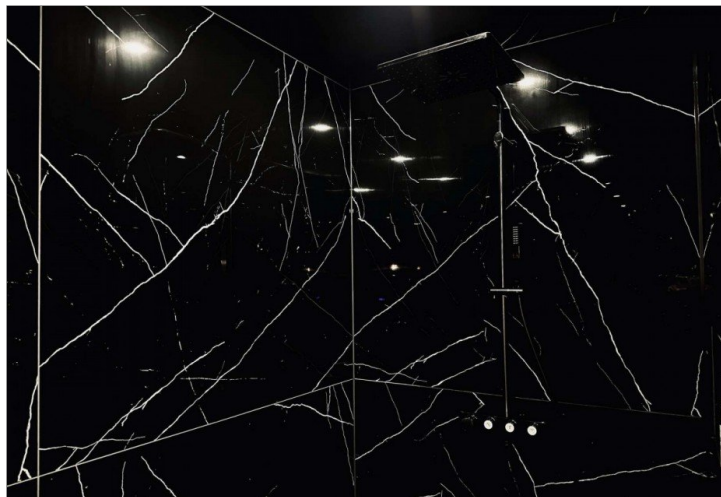
- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



WE im EG - Bad



WE im EG - Ankleide 2



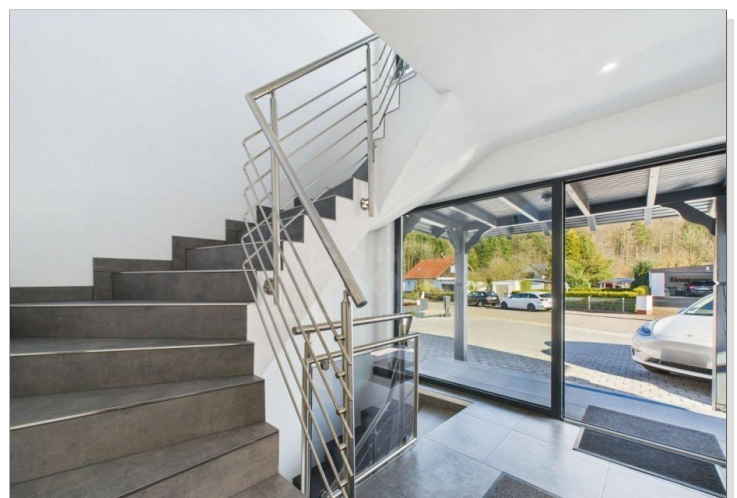
WE im EG - Bad



WE im EG - Gäste-WC



WE im EG - Ankleide 1



EG - Treppe zum DG

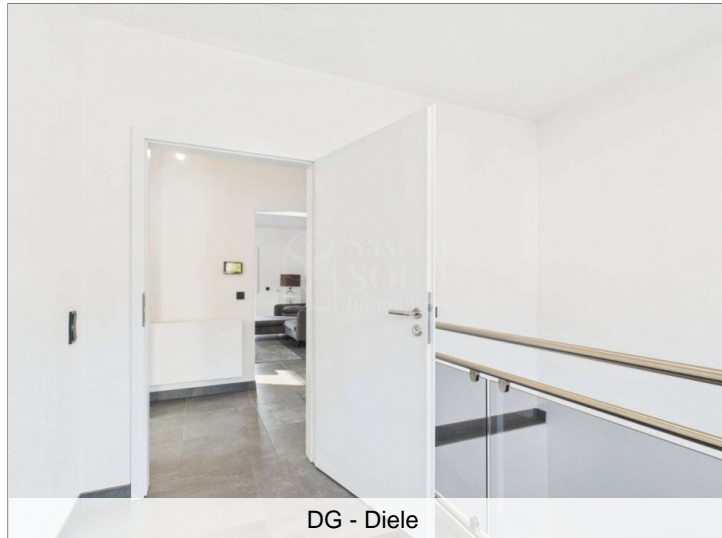
Sold Immobilien

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

Eckdaten

- > Villa
- > Kirdel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



DG - Diele



WE im DG - Wohnzimmer



WE im DG - Wohnzimmer



WE im DG - Loggia



WE im DG - Wohnzimmer



WE im DG - Gäste-WC

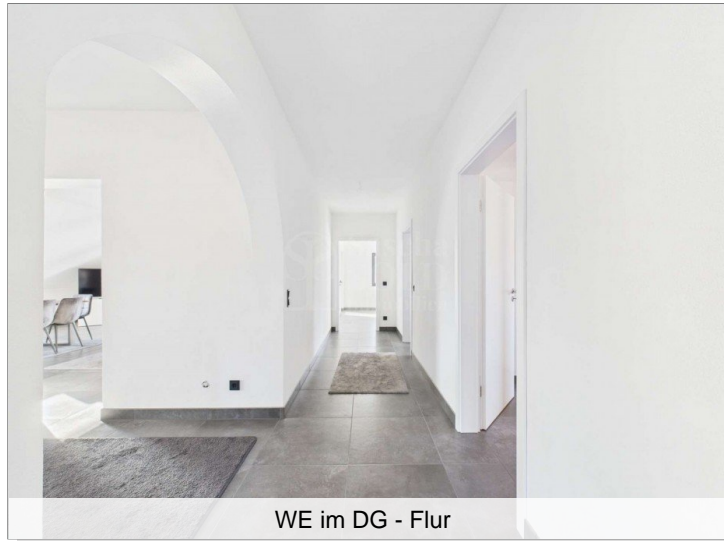
Sold Immobilien

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

Eckdaten

- > Villa
- > Kirdel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



WE im DG - Flur



WE im DG - Bad



WE im DG - Schlafzimmer



WE im DG - Bad



WE im DG - Kinderzimmer



Einliegerwohnung - Wohnzimmer

Eckdaten

- > Villa
- > Kirdel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



Einliegerwohnung - Schlafzimmer



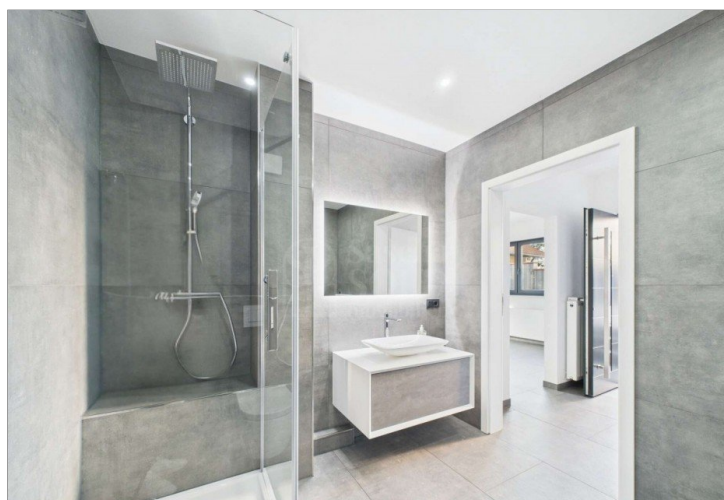
Einliegerwohnung - Küche



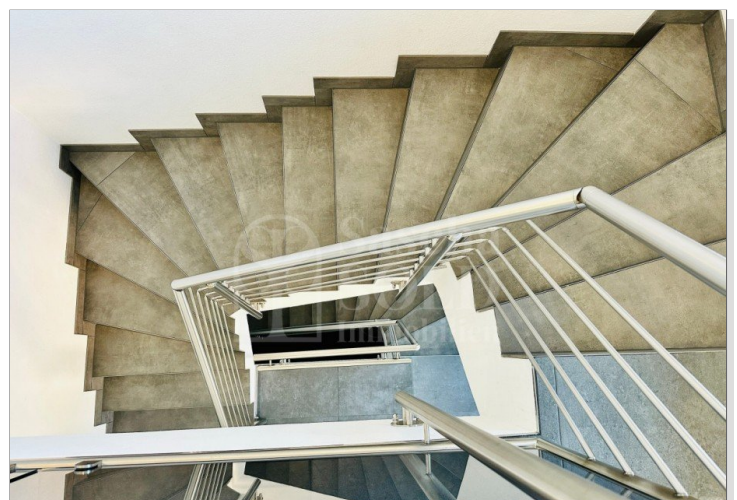
Einliegerwohnung - Bad



Einliegerwohnung - Küche



Einliegerwohnung - Bad



Treppenhaus

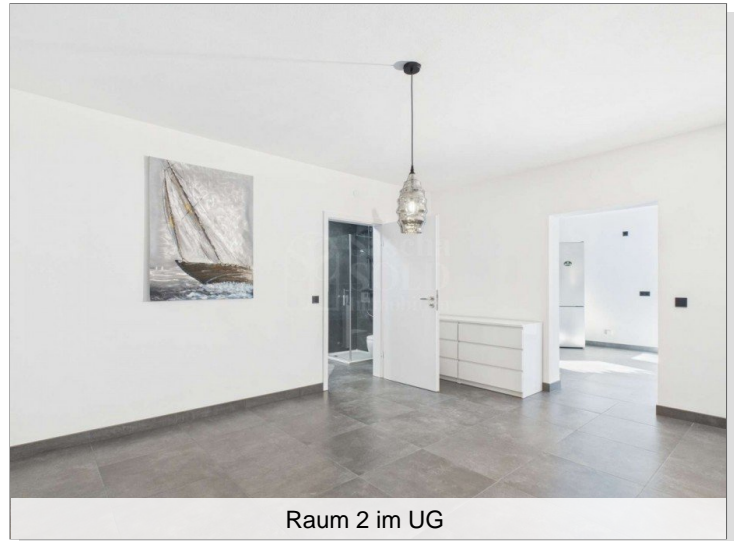
Eckdaten

- > Villa
- > Kinkel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



UG - Diele



Raum 2 im UG



Raum 1 im UG



Bad im UG



Raum 1 im UG



Bad im UG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Sold Immobilien

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

Eckdaten

- > Villa
- > Kirdel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



Bad im UG



Einfahrt



UG - Waschküche



Doppelgarage



Außenansicht



**Sascha
SOLD
Immobilien**

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



Kostenlose
Wertermittlung
schnell & unverbindlich!



Wertermittlung

Eckdaten

- > Villa
- > Kirkel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



Immobilie gefunden?

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



Anfrage_Info

Eckdaten

- > Villa
- > Kirdel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



Etage 2 Untergeschoss



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

- > Villa
- > Kirdel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



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

- > Villa
- > Kinkel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



Wohnfläche[®]
56.39 m²

Nutzfläche[®]
79.92 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



Etage 0 Dachgeschoss

Eckdaten

- > Villa
- > Kirdel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



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

- > Villa
- > Kirdel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



LEGENDE

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

Dachgeschoss

Eckdaten

- > Villa
- > Kirdel
- > 10 Zimmer

- > 324 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-150



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

