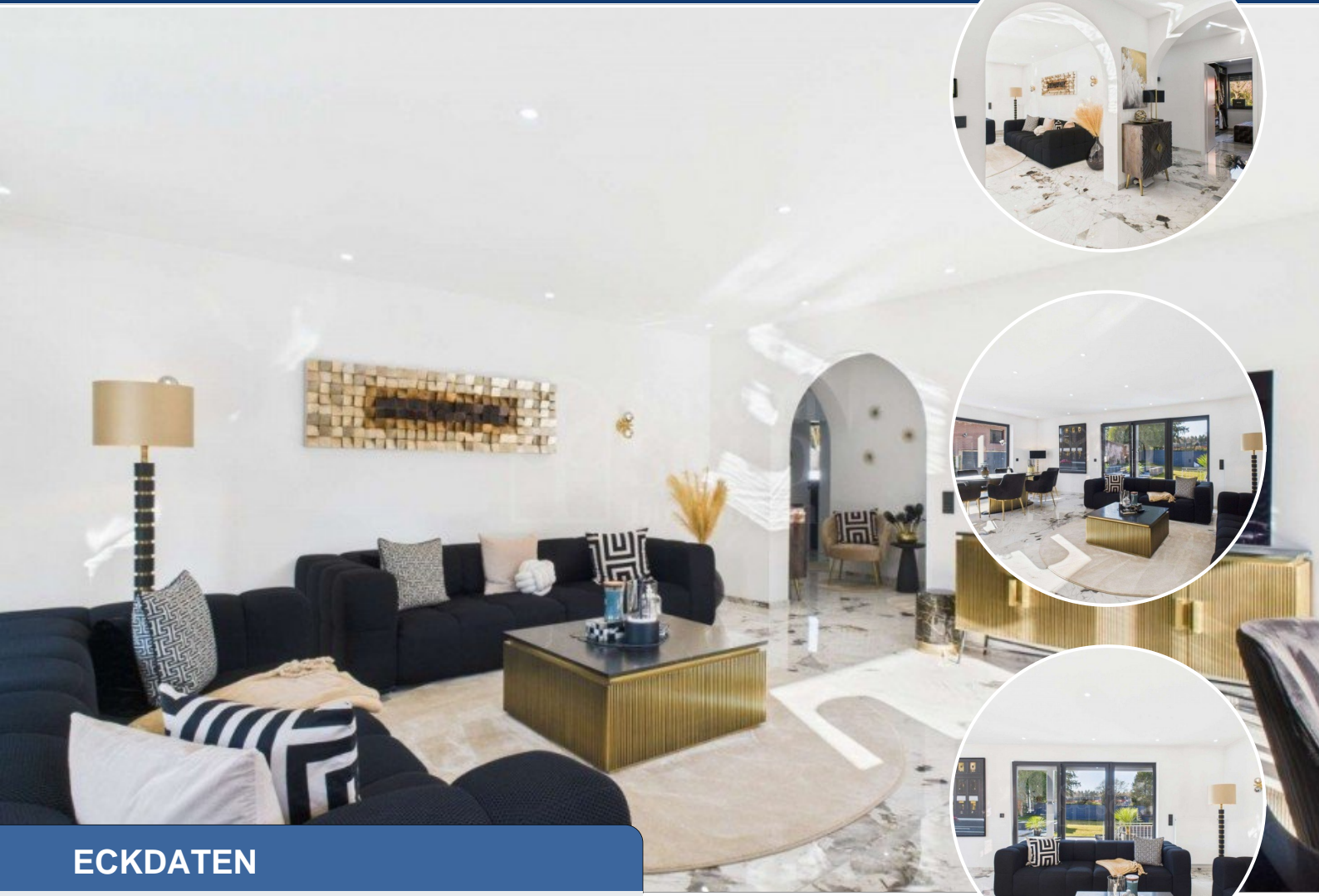


EXPOSÉ

Luxuswohnung in Kirkel-Neuhäusel - Garten, Terrasse,
2 Bäder, 2 Nutzräume - keine Käuferprovision!



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

> Kirdel

> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-157



für seine historischen Bauwerke, wie die Burg Kirdel, 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 Kirdel-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 Kirdel - 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:

Ohne zusätzliche Käuferprovision. Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung bei der Vermittlung trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler vertritt ausschließlich die Interessen des Verkäufers. Mit dem Kaufinteressenten wird weder eine Vergütung vereinbart, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Dies gilt auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins, die Übermittlung von Unterlagen oder die Entgegennahme eines Kaufpreisangebots. Diese Immobilie wird exklusiv und im Alleinauftrag von Sold Immobilien angeboten. Sold Immobilien wird Ihre Anfrage im Auftrag unseres Auftraggebers nur bearbeiten, wenn

diese schriftlich erfolgt und vollständig mit Ihrem Vor- und Zunamen, Ihrer Adresse, Ihrer Telefonnummer und Ihrer E-Mail-Adresse ausgefüllt ist.

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 Beschaffenheitsvereinbarung 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 Baupläne 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 EG - Diele

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Kinkel
- > 4 Zimmer

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



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Diele

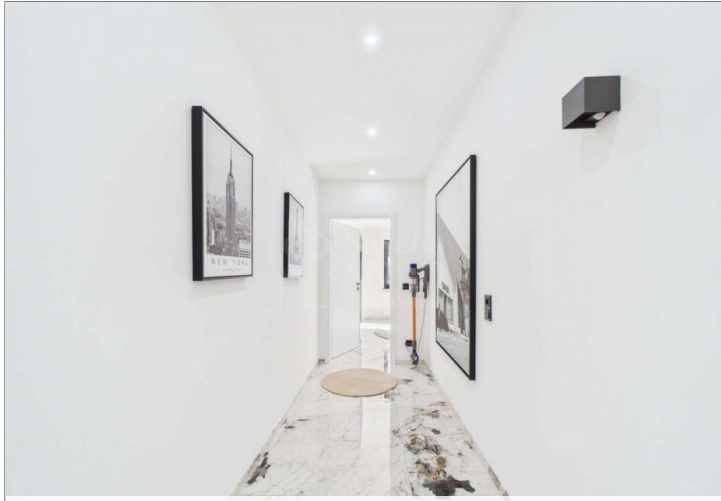


WE im EG - Wohnzimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Kinkel
- > 4 Zimmer

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



WE im EG - Flur



WE im EG - Küche



WE im EG - Esszimmer



WE im EG - Schlafzimmer



WE im EG - Küche



WE im EG - Schlafzimmer

Sold Immobilien

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

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Kirkel
- > 4 Zimmer

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



WE im EG - Bad



WE im EG - Bad



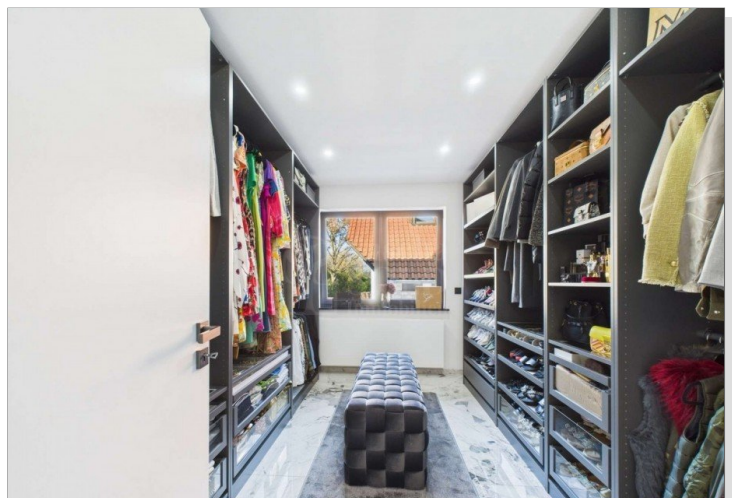
WE im EG - Bad



WE im EG - Ankleide 1



WE im EG - Bad



WE im EG - Ankleide 2

Sold Immobilien

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Kirdel

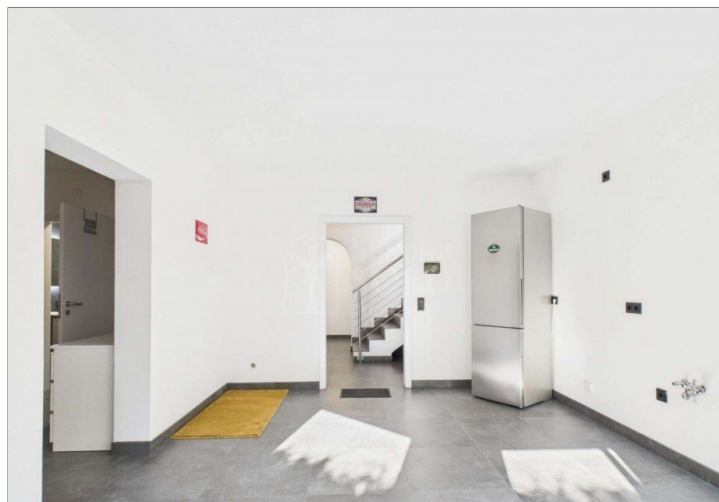
> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche

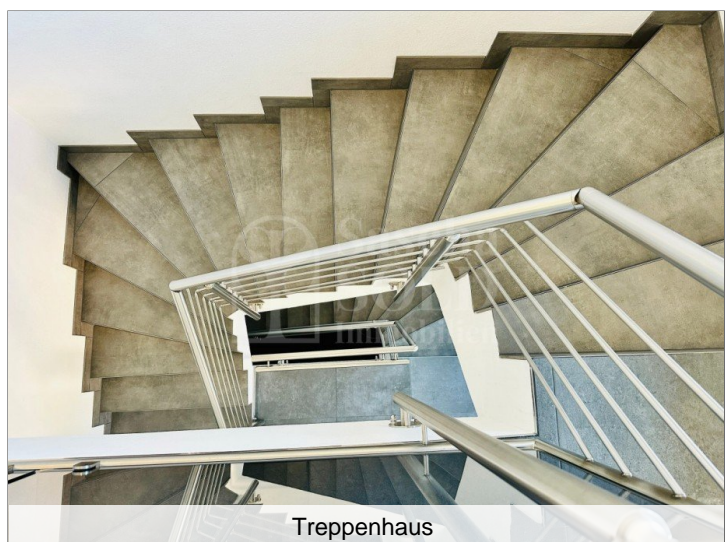
> Objektnummer: IMMO-157



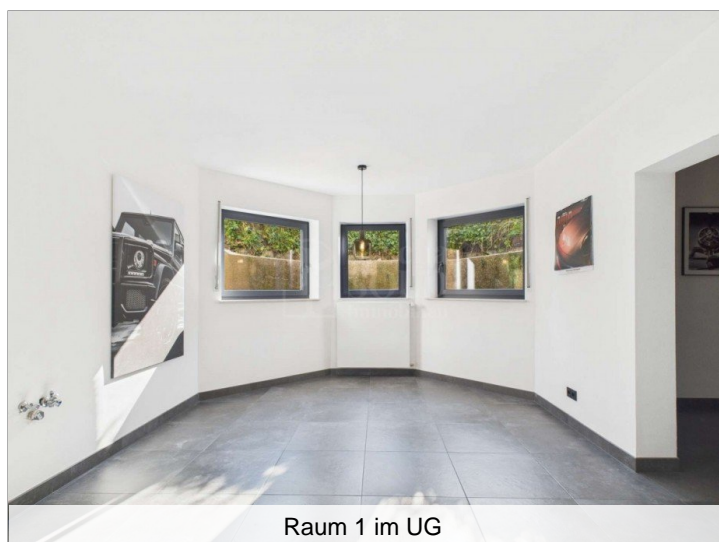
WE im EG - Gäste-WC



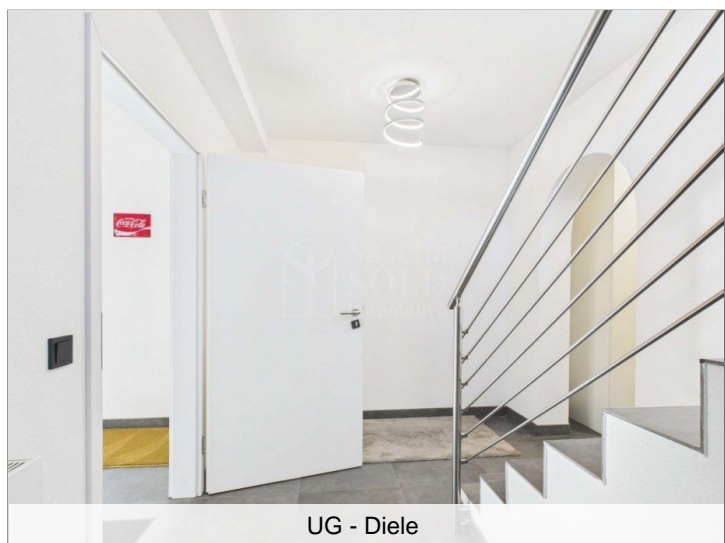
Raum 1 im UG



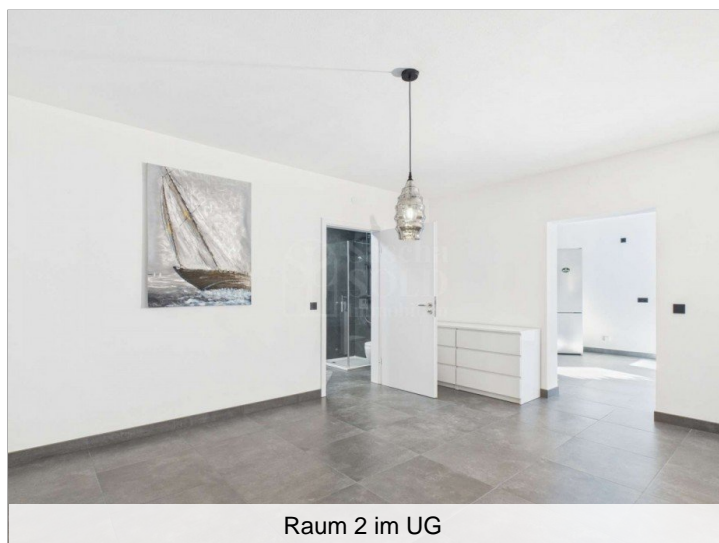
Treppenhaus



Raum 1 im UG



UG - Diele



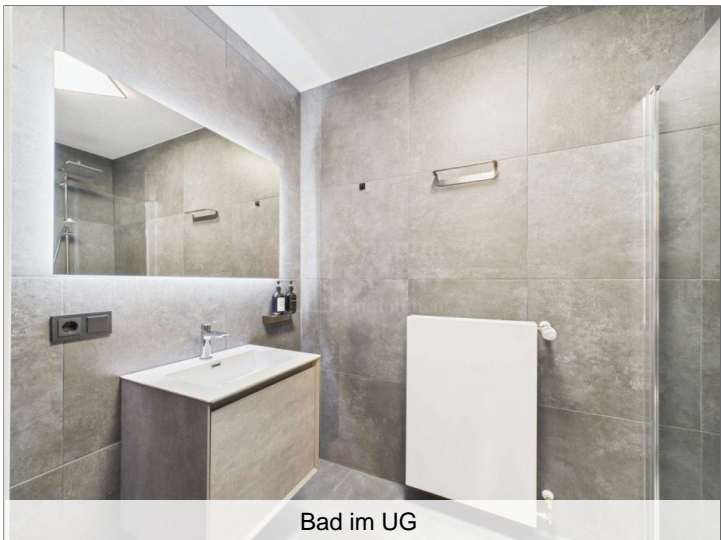
Raum 2 im UG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Kirdel
- > 4 Zimmer

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



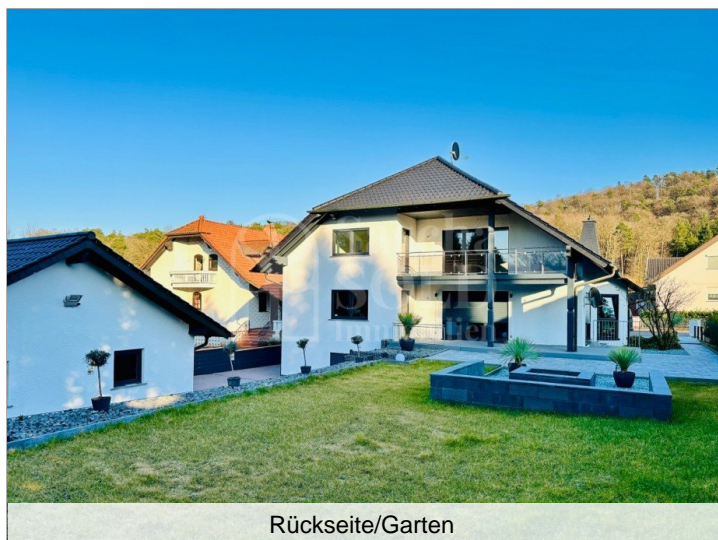
Bad im UG



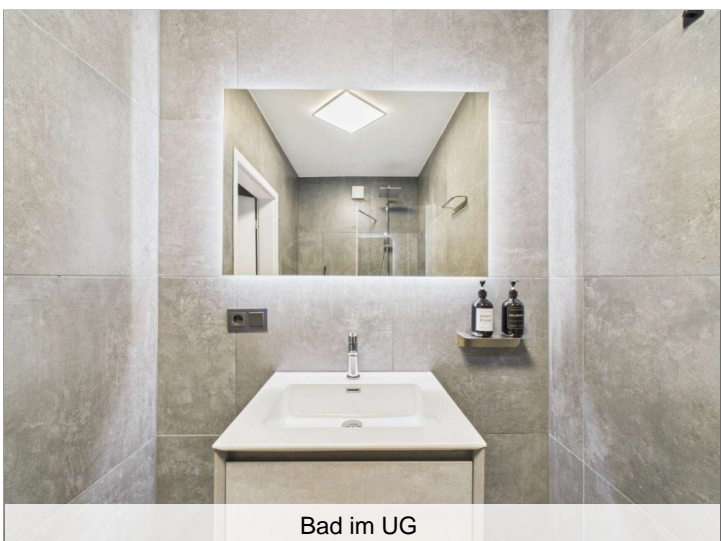
UG - Waschküche



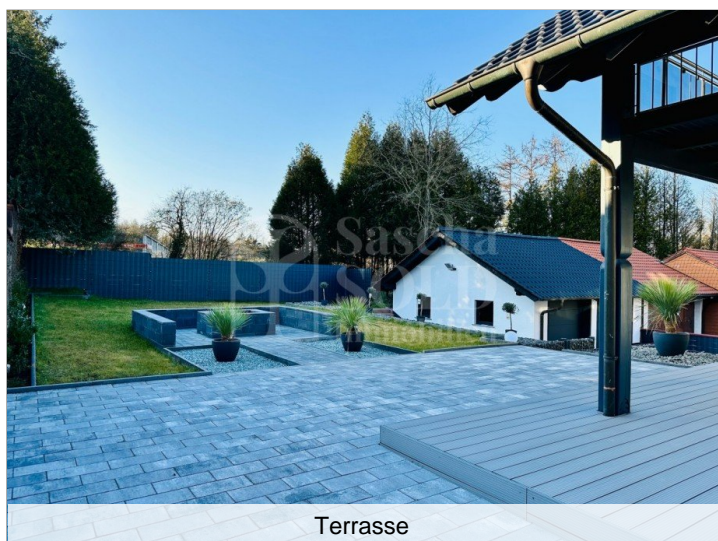
Bad im UG



Rückseite/Garten



Bad im UG



Terrasse

Sold Immobilien

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

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Kirdel
- > 4 Zimmer

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



Grillstelle



Einfahrt



Doppelgarage



Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?

www.sold.de/Wertermittlung.htm

oder QR-Code scannen:



Kostenlose
Wertermittlung
schnell & unverbindlich!



Wertermittlung

Traumimmobilie gefunden?

→ Anfrage senden

→ Posteingang/Spam-Ordner prüfen

→ Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten



Anfrage_Info

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Kirdel

> 4 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-157



Wohnfläche[®]
150.65 m²

Nutzfläche[®]
6.29 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).

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



Wohnfläche⁽¹⁾
56.39 m²

Nutzfläche⁽²⁾
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 Untergeschoss

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

