

# Luxuriöses Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Kirkel-Neuhäusel - bezugsfertig, Garten & Garage

#### Preise & Kosten

Käufercourtage 3,57 % des Kaufpreises inkl.

19% MwSt.

Kaufpreis 950.000 €



## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft:

Dieses Mehrfamilienhaus 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.

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.

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 19



#### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 331 m² Nutzfläche 80 m²

Grundstücksfläche 1.350 m²

Anzahl Zimmer 10
Anzahl Schlafzimmer 5

Anzahl Badezimmer 4

Größe Balkon/Terrasse 50 m²

Anzahl Balkone 1

Anzahl Logia 1

Baujahr 1989

Zustand des Objektes Vollsaniert

Letzte Modernisierungen 2024

Verfügbar ab nach Absprache



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.

Immobilienportal-saarland.de Seite 2 / 19



#### **Ausstattung**

Ausstattungsqualität Luxus

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Küche Einbauküche

Boden Fliesen

befeuerung Gas

Stellplatzart Freiplatz

Gartennutzung Ja

Unterkellert Ja

Abstellraum Ja

Gäste-WC Ja



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 begehbarer 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.

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 19



**Energieausweis** 

Gebäudeart Wohnimmobilie

Energieausweis Art Bedarf

Gültig bis 17.01.2035

Endenergiebedarf 130

Erstellungsdatum Ausgestellt ab dem

01.05.2014

Ausstelldatum 17.01.2025

Energieeffizenzklasse D

Primärenergieträger Gas



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

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 19





## Lage

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.

Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 19





Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien abgedeckt, die regelmäßige Verbindungen in die Nachbarorte bieten.

- Großer Supermarkt ca. 250 m
  Burg Kirkel ca. 1 km
- Naturfreibad ca. 2 km
- Wanderweg Felsenpfad ca. 3 km
  Autobahn A8 ca. 3 km
- Autobahn A6 ca. 5 km
- Blieskastel (Altstadt) ca. 9 km
- Homburg (Uniklinik) ca. 10 km
  St. Ingbert (Innenstadt) ca. 10 km
- Universität des Saarlandes ca. 18 km
- Saarbrücken (St. Johanner Markt) ca. 25 km.

Immobilienportal-saarland.de Seite 6 / 19





## 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 m<sup>2</sup>

vvonnilache: ca.

Zimmer: 4

Terrasse mit Zugang zum Garten mit Feuerstelle 2 ausgebaute Kellerräume mit weiterem Badezimmer

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

Badezimmer mit begehbarer Dusche, Toilette und Waschbecken

Küche: Nolte; voll ausgestattet mit Backofen, Spülmaschine, Kochinsel mit Granitplatte und Induktionsfeld mit integrierten Abzug, Ambientebeleuchtung Immobilienportal-saarland.de



+ Wohneinheit im Dachgeschoss: Wohnfläche: ca.

Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 19





56 m² Zimmer: 2

Küche: Anschlüsse vorbereitet, kleiner Abstellraum vorhanden

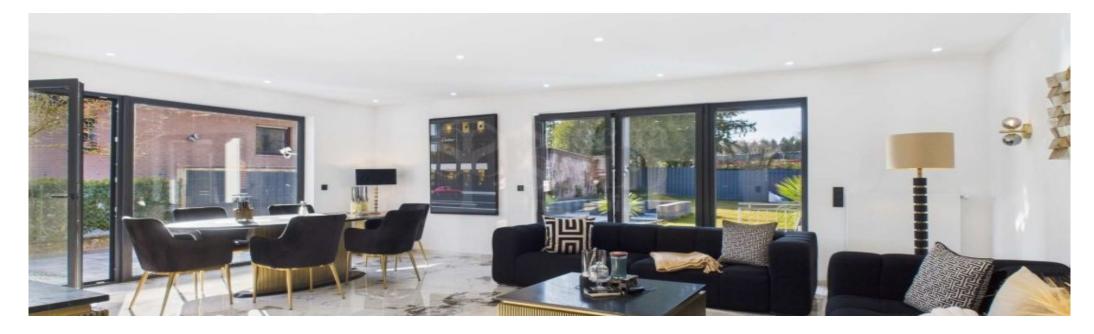
Sanitär: Badezimmer mit begehbarer Dusche, Toilette und Waschbecken

+ 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 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.

Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 19





## **Sonstiges**

Bitte beachten Sie:

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben. 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.

Immobilienportal-saarland.de Seite 10 / 19



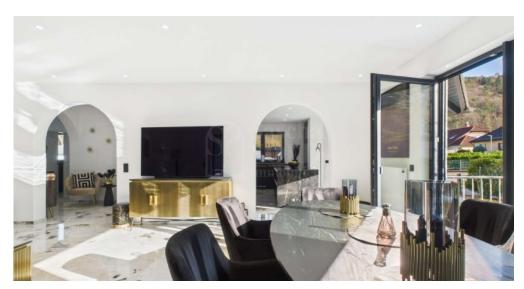


Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..

Immobilienportal-saarland.de Seite 11 / 19



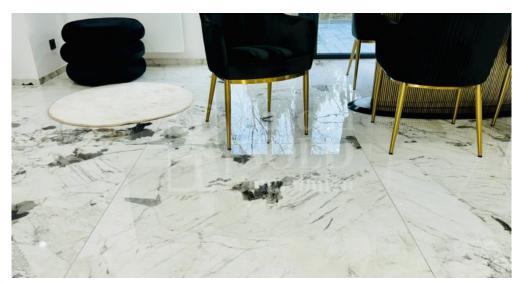
WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Wohnzimmer

Immobilienportal-saarland.de Seite 12 / 19



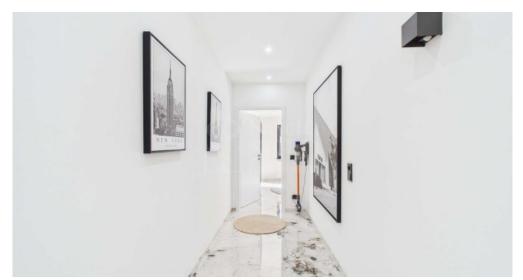
WE im EG - Esszimmer



WE im EG - Küche



WE im EG - Küche



WE im EG - Flur

Immobilienportal-saarland.de Seite 13 / 19



WE im EG - Schlafzimmer



WE im EG - Bad



WE im EG - Schlafzimmer



WE im EG - Bad

Immobilienportal-saarland.de Seite 14 / 19



WE im EG - Bad



WE im EG - Ankleide 1



WE im EG - Bad



WE im EG - Ankleide 2

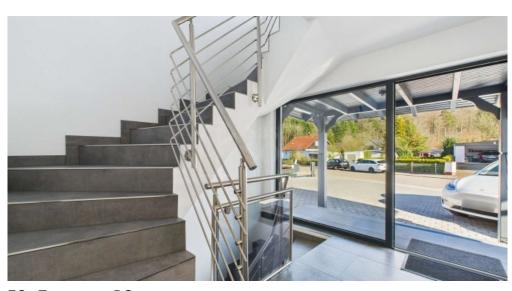
Immobilienportal-saarland.de Seite 15 / 19



WE im EG - Gäste-WC



DG - Diele



EG - Treppe zum DG



WE im DG - Wohnzimmer

Immobilienportal-saarland.de Seite 16 / 19



WE im DG - Wohnzimmer



WE im DG - Loggia



WE im DG - Wohnzimmer

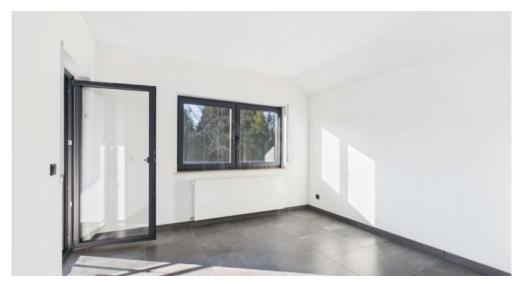


WE im DG - Gäste-WC

Immobilienportal-saarland.de Seite 17 / 19







WE im DG - Schlafzimmer

Immobilienportal-saarland.de Seite 18 / 19



### **Anbieter**

Sold Immobilien Poststraße 43 66386 St. Ingbert

Zentrale

E-Mail

Webseite

068949122060

info@sold.de www.sold.de

Immobilienportal-saarland.de Seite 19 / 19