

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

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	828.000 €



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.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	324 m ²
Nutzfläche	80 m ²
Grundstücksfläche	1.350 m ²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	4
Größe Balkon/Terrasse	50 m ²
Anzahl Balkone	1
Anzahl Loggia	1
Baujahr	1989
Zustand des Objektes	Vollsanziert
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.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Luxus
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
befeuern	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



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.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	17.01.2035
Endenergiebedarf	130
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	17.01.2025
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Gas



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.



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.



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.



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

Immobilienportal-saarland.de

+ Wohneinheit im Dachgeschoss:
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.



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.



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 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.



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Wohnzimmer



WE im EG - Esszimmer



WE im EG - Küche



WE im EG - Küche



WE im EG - Flur



WE im EG - Schlafzimmer



WE im EG - Schlafzimmer



WE im EG - Bad



WE im EG - Bad



WE im EG - Bad



WE im EG - Bad



WE im EG - Ankleide 1



WE im EG - Ankleide 2



WE im EG - Gäste-WC



EG - Treppe zum DG



DG - Diele



WE im DG - Wohnzimmer



WE im DG - Wohnzimmer



WE im DG - Wohnzimmer



WE im DG - Loggia



WE im DG - Gäste-WC



WE im DG

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale
Webseite

068949122060
www.sold.de