

Luxuswohnung in Kirkel-Neuhäusel – Garten, Terrasse, 2 Bäder, 2 Nutzräume

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	439.000 €



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.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	nach Absprache



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

Ausstattungsqualität	Luxus
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
befeuernung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja



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.

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



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

+ Modernisierungen:
Zwischen 2022 und 2024 wurden an dieser Liegenschaft umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.



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.



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.



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.



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 - Esszimmer



WE im EG - Küche



WE im EG - Küche



WE im EG - Schlafzimmer



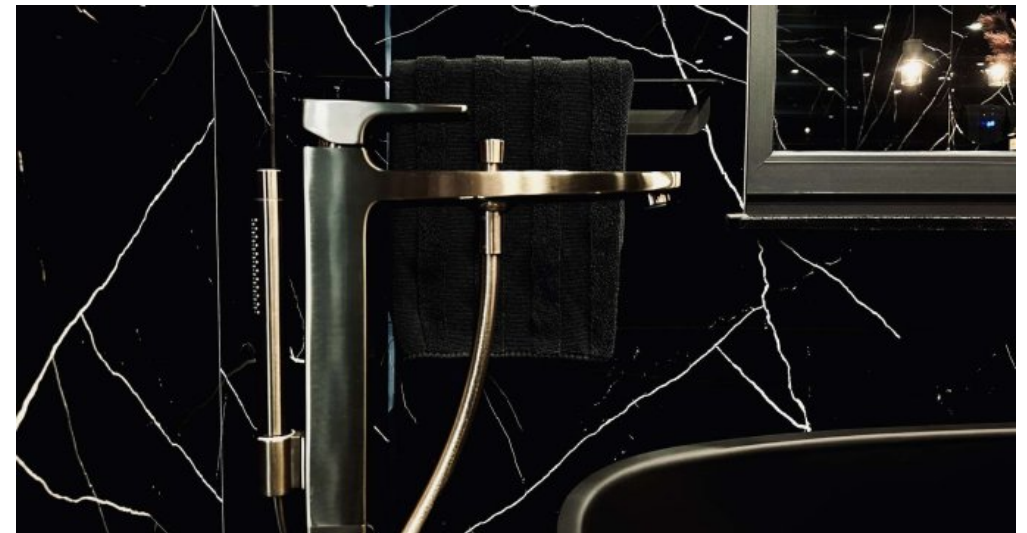
WE im EG - Schlafzimmer



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



Treppenhaus



UG - Diele



Raum 1 im UG



Raum 1 im UG



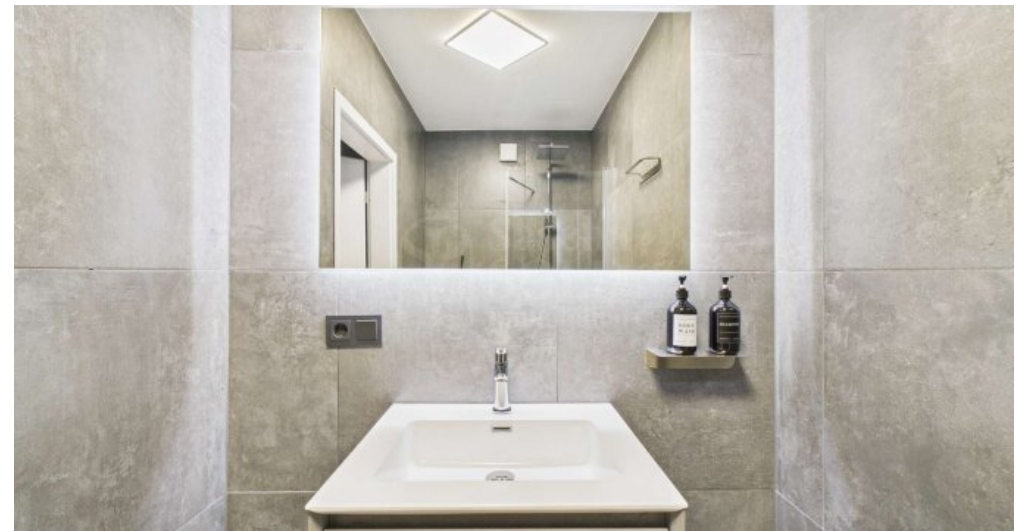
Raum 2 im UG



Bad im UG



Bad im UG



Bad im UG



UG - Waschküche



Rückseite/Garten



Terrasse



Grillstelle



Einfahrt



Doppelgarage

**Sascha
SOLD
Immobilien**

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*

→

**Sascha
SOLD
Immobilien**

Spam-Ordner prüfen!
Exposé, virtueller Rundgang
& Adresse erhalten

Anfrage_Info

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale
Webseite

068949122060
www.sold.de