

# Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und 2 Stellplätzen in Kirkel-Neuhäusel - bezugsfertig

## Preise & Kosten

|                  |   |
|------------------|---|
| Käufer-Provision | Ja  |
| Käufercourtage   | 3,57 % des Kaufpreises inkl.<br>19% MwSt. |
| Kaufpreis        | 168.000 €                                 |
| Freiplätze       | 2   |



## Objektbeschreibung

### Die Wohnung:

Diese moderne Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und einen eigenen Hauseingang. Sie verfügt über zwei helle Zimmer, eine offen gestaltete Küche mit praktischem Abstellraum sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer, alle Anschlüsse für Küchengeräte sind bereits vorbereitet. Vor dem Haus stehen zwei Stellplätze zur Verfügung. Eine kleine Sitzgelegenheit im Freien kann vom künftigen Eigentümer eingerichtet werden. Die genaue Aufteilung der Liegenschaft wird nach einer Kaufzusage bei der Architektin in Auftrag gegeben. Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage.

### Die Liegenschaft:

Dieses Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung eignet sich sowohl für Investoren als auch zur Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen oder als Mehrgenerationenhaus.

## Angaben zur Immobilie

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 56 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer       | 2                 |
| Anzahl Schlafzimmer | 1                 |
| Anzahl Badezimmer   | 1                 |
| Stellplätze         | 2                 |
| Anzahl Balkone      | 1                 |
| Verfügbar ab        | nach Absprache    |



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.

## Ausstattung

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Ausstattungsqualität | Gehoben   |
| Bad                  | Dusche    |
| Boden                | Fliesen   |
| befeuerung           | Gas       |
| Stellplatzart        | Freiplatz |
| 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<br>01.05.2014 |
| Ausstelltdatum         | 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

Getrennte Verbrauchszähler für Strom, Gas und Wasser

Stellplätze: vor dem Haus

### + Einliegerwohnung:

Wohnfläche: ca. 56 m<sup>2</sup>

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.



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

Bitte beachten Sie:

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

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.

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. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffungsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



Gartenseite



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme

## Anbieter

Sold Immobilien  
Poststraße 43  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Webseite

068949122060  
[www.sold.de](http://www.sold.de)