

## Sanierungsobjekt mit Charme -125 m<sup>2</sup> für Ihre Vision

### Preise & Kosten

Innencourtage	0%
Kaufpreis	144.000 €
IST Periode	Monat



### Objektbeschreibung

Dieses charmante, renovierungsbedürftige Einfamilienhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von etwa 300 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1900 erbaut und 1970 zu einem Wohnhaus umfunktioniert. Mit seinen zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten eignet es sich ideal für Handwerker, Kapitalanleger oder Familien, die auf der Suche nach einer Immobilie mit Potenzial zur individuellen Anpassung sind. Das Haus ist über zwei Etagen aufgeteilt und bietet viel Platz für kreatives Wohnen. Eine Besonderheit ist, dass sich das Haus problemlos in zwei separate Wohneinheiten aufteilen lässt – ideal für Mehrgenerationenwohnen, eine Vermietung oder als Kapitalanlage. Beide Etagen verfügen bereits über Küchen: Die obere wurde 2018 erneuert, während die untere 2017 modernisiert wurde und mit einem Gasherd ausgestattet ist. Separate Eingänge können mit geringem Aufwand realisiert werden, was das Potenzial dieser Immobilie zusätzlich steigert.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	261 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	300 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Baujahr	1970
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig



Die elektrische Anlage wurde 2002 modernisiert und ist mit einem FI-Schalter ausgestattet, was den aktuellen Sicherheitsstandards entspricht. Die Heizung erfolgt über einen effizienten Gas-Brennwertkessel, der zuverlässige Wärme bietet.

Das Dach wurde 2003 gedämmt, wodurch eine solide Basis für Energieeffizienz gegeben ist. Die doppelt verglasten Fenster stammen aus dem Jahr 1976. Zwar sind diese funktional, könnten jedoch durch modernere Varianten ersetzt werden, um zusätzlichen Komfort zu schaffen. Die Garage ist vorhanden, benötigt allerdings ein neues Dach, was eine Möglichkeit bietet, sie den eigenen Bedürfnissen entsprechend zu gestalten.

Der Garten bietet eine attraktive Grünfläche mit Teilnutzungsmöglichkeiten, die für Freizeit oder gärtnerische Aktivitäten genutzt werden kann. Ob für Kinder, Hobbygärtner oder einfach zur Erholung – hier gibt es viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung.

Die letzte umfassendere Renovierung des Hauses wurde 2017 durchgeführt, dennoch besteht aktuell weiterer Renovierungsbedarf, der zukünftigen Eigentümern erlaubt, das Haus nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja



## Lage

Kirkel-Limbach ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Kirkel im Saarpfalz-Kreis und zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Lage sowie eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte aus. Eingebettet in eine malerische Landschaft bietet der Ort eine hohe Lebensqualität und ist besonders bei Familien und Naturliebhabern beliebt. Limbach verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken und Restaurants. Größere Einkaufszentren sowie weitere Dienstleistungen befinden sich in den nahegelegenen Städten Homburg und Neunkirchen. Für Familien gibt es vor Ort Kindergärten und eine Grundschule, während weiterführende Schulen in der Umgebung gut erreichbar sind.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die nahegelegene Autobahn A6 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Saarbrücken, Kaiserslautern und Mannheim. Der Bahnhof Limbach bietet regelmäßige Zugverbindungen in die Region und macht den Ort auch für Pendler attraktiv.



Die Umgebung lädt mit ihren Wäldern, Wanderwegen und dem beliebten Naherholungsgebiet rund um die Kirkeler Burg zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ob Radfahren, Wandern oder einfach die Natur genießen – hier kommen Erholungssuchende voll auf ihre Kosten. Die Kirkeler Burg ist ein besonderes Highlight und zieht mit ihrem historischen Charme zahlreiche Besucher an..



## Ausstattung

### Ausstattungsplan

- Wohnfläche: ca. 125 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 300 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1900, Umfunktionierung zum Wohnhaus im Jahr 1970
- Zimmeraufteilung: Zwei Etagen, ideal zur Nutzung als ein großes Einfamilienhaus oder zwei separate Wohneinheiten
- Küchen: Zwei Küchen vorhanden – eine im Obergeschoss (erneuert 2018) und eine im Erdgeschoss (erneuert 2017, mit Gasherd)
- Bodenbeläge: Klicklaminat in Wohnzimmer und Küche, verlegt 2017
- Elektrik: Erneuert im Jahr 2002, ausgestattet mit FI-Schalter
- Heizung: Gas-Brennwertkessel für effiziente Wärmeversorgung
- Dach: Gedämmt im Jahr 2003
- Fenster: Doppelt verglast, Baujahr 1976
- Garage: Vorhanden, jedoch renovierungsbedürftig (neues Dach erforderlich)
- Garten: Gartenfläche mit Teilnutzung – bietet Platz für Erholung, Gartenarbeit oder Kinder.

Das Haus wurde zuletzt 2017 renoviert, dennoch besteht weiterer Renovierungsbedarf, was Raum für eine persönliche Neugestaltung bietet.



Ideal für Familien, Kapitalanleger oder als Mehrgenerationenhaus!.



## Sonstiges



Flur OG



Visualisierung Flur OG



Badezimmer OG



Visualisierung Badezimmer OG



Küche OG



Visualisierung Küche OG



Küche OG



Visualisierung Küche OG



Küche EG



Visualisierung Küche EG



Küche EG



Wohnzimmer OG



Visualisierung Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Eingangsbereich



Visualisierung Eingangsbereich



Visualisierung Eingang ( HWR sichtbar)



Visualisierung Bad EG



HWR

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

0170-3220979  
[christian.ammann@goodliving.ch](mailto:christian.ammann@goodliving.ch)