

## Traumhaftes freistehendes Einfamilienhaus mit Mega Terrasse gr. Garten + Garage Toplage von Altstadt

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	299.900 €
IST Periode	Monat



### Objektbeschreibung

Attraktives Einfamilienhaus in begerter Lage – Ihr neues Zuhause im Kirkeler Ortsteil Altstadt. Diese freistehende Immobilie wurde im Jahr 1959 auf einem großzügigen Grundstück von 802 m<sup>2</sup> in einer exponierten und ruhigen Wohnlage in Kirkel - Altstadt erbaut. Das gepflegte Anwesen präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand und bietet dem neuen Eigentümer eine ideale Kombination aus Komfort, Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre.

Das vollständig ebene Grundstück ermöglicht eine flexible Nutzung und Gestaltung des Außenbereichs. Vor dem Haus befindet sich ein gepflegter Vorgarten mit einem stilvollen Weg aus Verbundsteinen, der zum Eingangsbereich führt.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen zentralen Flurbereich, der die verschiedenen Etagen – Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschoss – miteinander verbindet. Nach rechts führt ein kleiner Garderobebereich sowie ein Gäste-WC, während Sie nach links in einen weiteren Raum gelangen, der über eine große Doppelflügeltür direkt mit dem lichtdurchfluteten Wohnzimmer verbunden ist.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	165 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	70 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	802 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Größe Balkon/Terrasse	40 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1959
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	16.05.2025



Der offene Essbereich, der ebenfalls vom Flur aus zugänglich ist, verbindet das Wohnzimmer mit der modernen Küche, die mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist und Zugang zum Esszimmer bietet.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 40 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Esszimmer aus über große Glastüren erreichbar ist. Dieser Bereich lädt zu geselligen Stunden im Freien ein und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Von der Terrasse aus gelangen Sie über zwei kleine Stufen in den liebevoll angelegten Garten, der mit einer saftig grünen Rasenfläche, einem stilvollen Pavillon sowie einem Brunnen und Blumenbeeten gestaltet ist – ein perfekter Rückzugsort für Familie und Freunde.

Das Obergeschoss beherbergt drei gut geschnittene Schlafzimmer, von denen zwei direkten Zugang zu einem Balkon haben – ideal für entspannte Morgenstunden im Freien. Das Master-Badezimmer ist lichtdurchflutet und mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet, was höchsten Komfort garantiert.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Das zusätzliche Badezimmer mit Dusche und WC in der Waschküche erhöht den Wohnkomfort. Von hier aus besteht auch ein direkter Zugang zur Seite des Hauses, von wo aus Sie über eine Treppe den Garten sowie die Einfahrt zur Garage erreichen. Vor der Garage befindet sich ein attraktiver Carport und noch 2 weitere PKW Stellplätze und somit ausreichend Platz für Ihren Fuhrpark. Dieses attraktive Anwesen vereint großzügigen Wohnraum, eine ruhige Lage und eine gepflegte Gartenanlage – perfekt für Familien, die Wert auf Qualität, Komfort und eine exzellente Lage legen.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	206.05
Baujahr lt. Energieausweis	1959
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	GAS



## Lage

Kirkel-Altstadt ist ein Stadtteil der Gemeinde Kirkel im Saarland. Es liegt südlich von Saarbrücken und ist Teil der Großgemeinde Kirkel, die im Landkreis Neunkirchen liegt. Die Lage ist geprägt von einer Mischung aus historischem Ortskern und ländlicher Umgebung, umgeben von Wäldern und Natur. Die Nähe zu Saarbrücken macht den Ort attraktiv für Pendler und Naturliebhaber.

**Geschichte:**

Die Altstadt von Kirkel hat eine lange Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Der Ort wurde erstmals im 12. Jahrhundert erwähnt und hat im Laufe der Jahrhunderte eine bedeutende Rolle in der Region gespielt. Das historische Ortsbild ist geprägt von alten Fachwerkhäusern, der Kirche und weiteren denkmalgeschützten Gebäuden. Die Geschichte ist eng verbunden mit der Entwicklung des Saarlandes und der Region um Saarbrücken.

**Infrastruktur:**

Die Infrastruktur in Kirkel-Altstadt ist gut ausgebaut. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Vereine und kulturelle Einrichtungen.



Die Versorgung mit Grundversorgung, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten ist somit gut sichergestellt.

Verkehr:

Kirkel-Altstadt ist über Straßen gut an die Region angebunden. Es bestehen Busverbindungen nach Saarbrücken und in die umliegenden Orte. Die Autobahnen A620 und A6 sind in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Saarbrücken, Neunkirchen und ins Ausland..



## Ausstattung

- + Haus: Massiv gebaut 1959
- + Grundstück: 802m<sup>2</sup> Fläche
- + Wohnfläche: Ca. 165m<sup>2</sup>
- + Böden: Vinylboden, Fliesen und Teppich
- + Heizung: Neuwertige Gas - Zentralheizung Viessmann ( Brennwertgerät )
- + Fenster: Holz - Fenster 2- Fach verglast
- + Bad: Im EG erwartet Sie ein kleines Gäste WC, im OG das helle, große Masterbadezimmer mit Wanne und Dusche und im Untergeschoss in der Waschküche gibt es ein weiteres Bad mit Dusche und WC.
- + Terrasse: Im EG eine ca. 40m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse.
- + Balkon: Im OG ein ca. 4m<sup>2</sup> großer Balkon mit Blick ins Grüne
- + Garage: Auf der rechten Hausseite befindet sich eine große Einfahrt mit platz für 2 PKW hintereinander und zusätzlich ein Carport vor der Einzelgarage.
- + Garten: Vor dem Haus befindet sich ein schön angelegter Vorgarten mit Zugang zum Haus. Auf der Hausrückseite findet man einen attraktiven ebenerdigen Garten, mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten, wie zBsp.



Gerne stellen wir Ihnen zu diesem Haus einen 360 Grad Rundgang zur Verfügung. Stellen Sie Ihre Anfrage hier über das Portal und wir senden Ihnen den Link zum Rundgang. So können Sie sich von Zuhause bereits ein genaues Bild über diese Immobilie machen.



## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisszeichnungen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen.

Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.





Wohnzimmer mit Blick zum Esszimmer und Büro



Gegenseite des Wohnzimmers mit Zugang zum Balkon



Büro bzw. Arbeitszimmer im Erdgeschoss



Mega großer überdachter Balkon mit Zugang zum Garten



Gegenseite des überdachten Balkons mit traumhafter Aussicht



Großer Balkon mit Zugang zu Esszimmer oder Wohnzimmer



Großer ebenerdiger Garten mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten



Hinterer Gartenbereich mit Brunnen und gemütlichem Pavillon



Rückansicht des Hauses



Rückansicht des Hauses mit Blick über den Garten



Gäste WC im Erdgeschoss



Eltern - Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



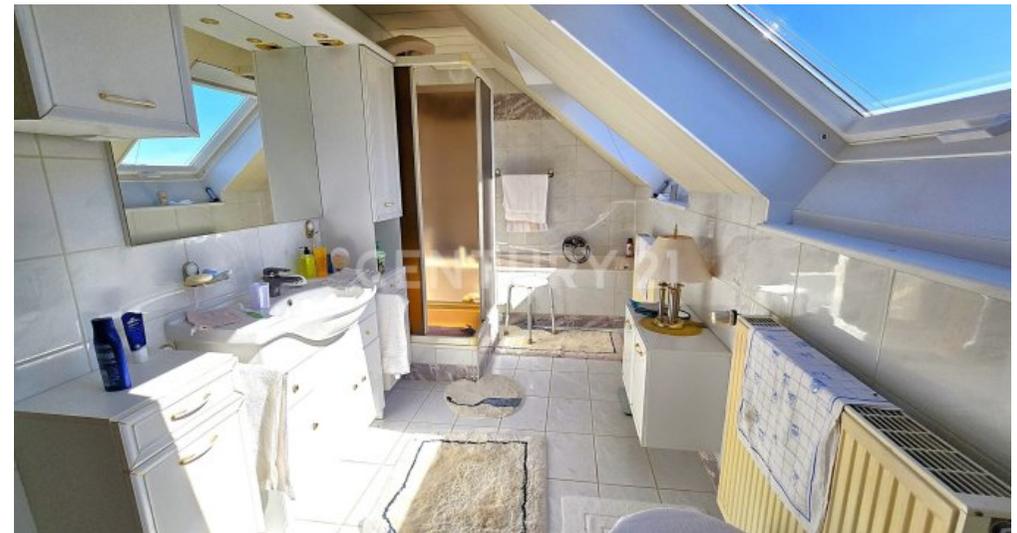
Gemütlicher Balkon im OG. mit Blick über den Garten



Weiteres Kinderzimmer bzw. Büro oder Gästezimmer im OG



Kinderzimmer im Obergeschoss



Großes Master Badezimmer im Obergeschoss mit Wanne und Dusch



Gegenseite des großen Badezimmers mit WC



Garage mit überdachtet Carport davor



Zufahrt zur Garage mit Carport und Stellplätzen davor

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SL-2025-005741027

2

#### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 54,92 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf  
206,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf  
227,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Anforderung gemäß GEG <sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 227,15 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 104,32 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>g</sub><sup>1</sup>

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energieausweis



**MARC WERTH**  
**IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT**

 Sulzbachtalstraße 300, 66280 Sulzbach - Altenwald  
 [homes-castles.century21.de](https://homes-castles.century21.de)  
 **0177 - 37 67 343**

Jedes CENTURY 21 Büro ist ein eigenständiges und selbstständiges Unternehmen.

**➤ FRAGEN SIE UNS NACH UNSEREM RUNDUM - SORGLOS -  
PAKET MIT LEISTUNGSGARANTIE**

Herr Werth ist Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

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