Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Luxuswohnung in Kirkel-Neuhäusel – Terrasse, Garage, 2 Bäder & 2 hochwertige Nutzräume

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	449.000 €

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 m²
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
befeuerung	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
Energieeffizenzklasse	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.

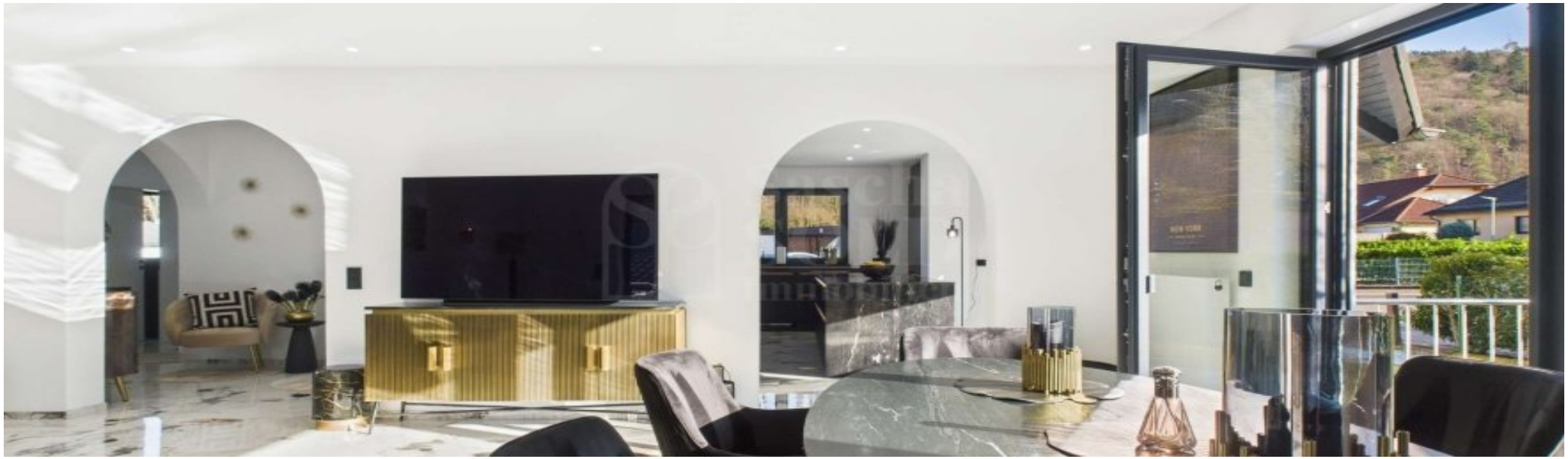
Ausstattung

+ 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, begehbarer Dusche Toilette und 2 Waschbecken; Gäste-WC mit Toilette und Waschbecken; Im Untergeschoss gelegen: Badezimmer mit begehbarer Dusche, Toilette und Waschbecken
Küche: Nolte; voll ausgestattet mit Backofen, Spülmaschine, Kochinsel mit Granitplatte und Induktionsfeld mit integrierten Abzug, Ambientebeleuchtung

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

+ 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

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).
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.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..

WE im EG - Esszimmer

WE im EG - Küche

WE im EG - Küche

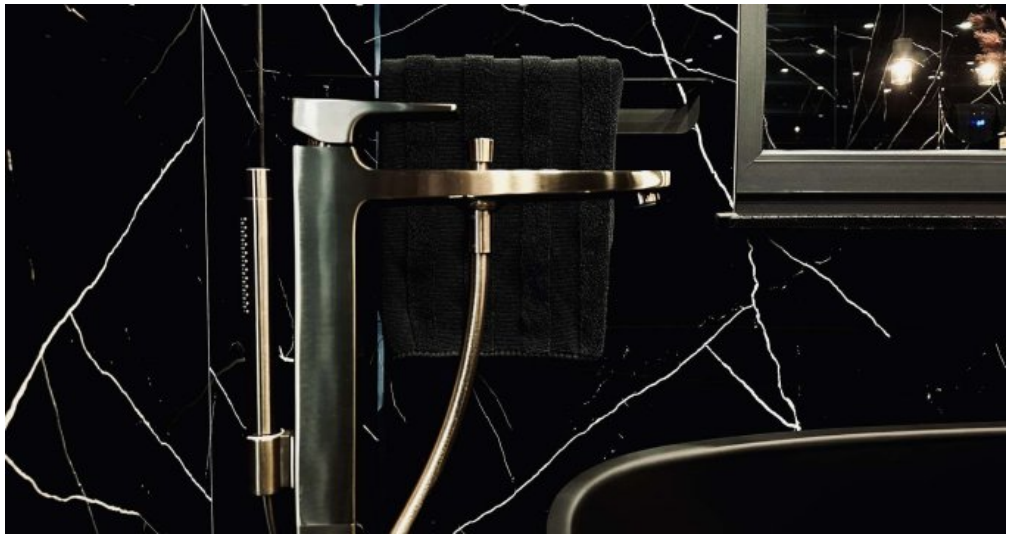
WE im EG - Flur

WE im EG - Schlafzimmer

WE im EG - Schlafzimmer

WE im EG - Bad

WE im EG - Bad



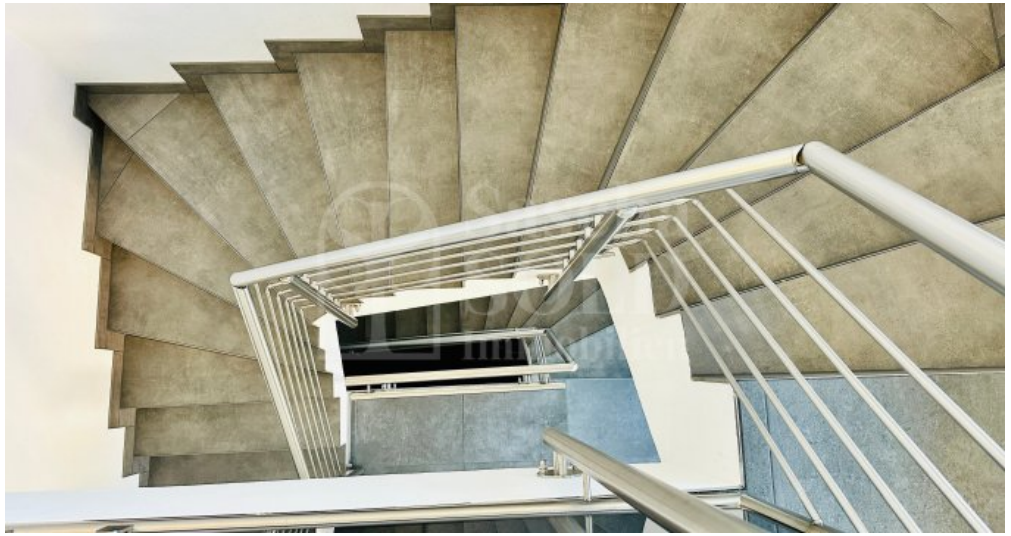
WE im EG - Bad

WE im EG - Bad

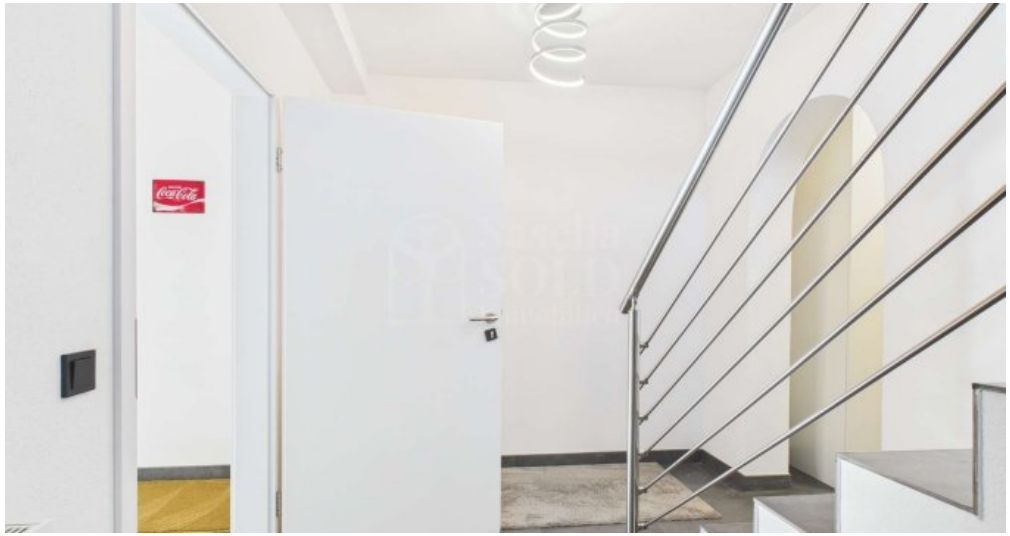
WE im EG - Ankleide 1

WE im EG - Ankleide 2

WE im EG - Gäste-WC



Treppenhaus



UG - Diele

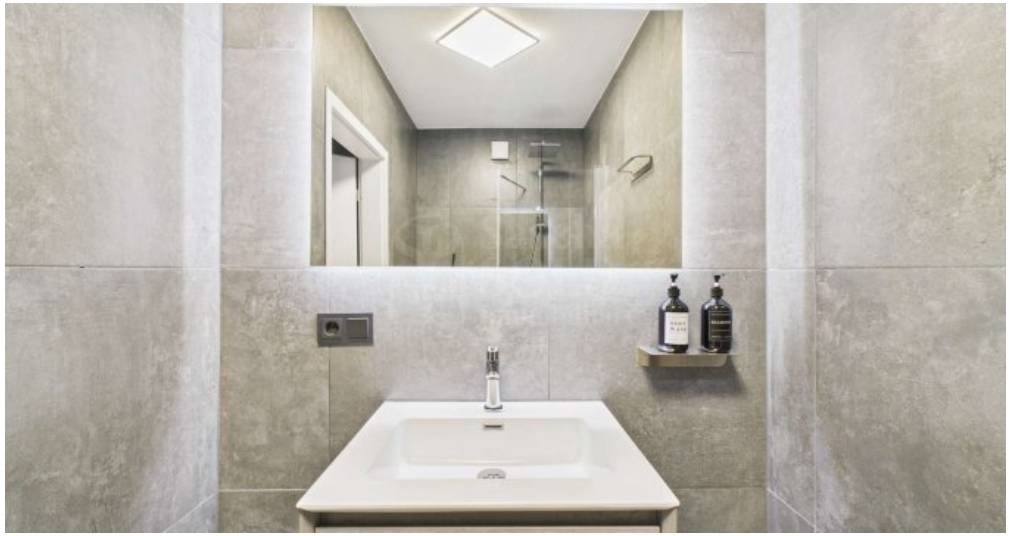
Raum 1 im UG

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

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de