

Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

# Erstbezug: Attraktive Etagenwohnung mit gehobener Ausstattung in Kirkel-Neuhäusel

Objektnummer: 233098290



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 720 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 233098290 - 66459 Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 233098290 - 66459 Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

## Auf einen Blick

Objektnummer	233098290
Wohnfläche	ca. 130,1 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Freiplatz

Wohnung	Souterrain
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 233098290 - 66459 Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	57.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.07.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 233098290 - 66459 Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

## Die Immobilie



Objektnummer: 233098290 - 66459 Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

## Die Immobilie





Objektnummer: 233098290 - 66459 Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

## Die Immobilie



Objektnummer: 233098290 - 66459 Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

## Die Immobilie





Objektnummer: 233098290 - 66459 Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

## Die Immobilie



Objektnummer: 233098290 - 66459 Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

## Die Immobilie



Objektnummer: 233098290 - 66459 Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06841 - 17 25 29 0**

Shop Homburg | Saarbrückerstraße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

**T.: 06841 - 17 25 29 0**

[www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)



Objektnummer: 233098290 - 66459 Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

## Grundrisse



Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 233098290 - 66459 Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Souterrainwohnung befindet sich in schönster Lage von Kirkel - in einer verkehrsberuhigten Straße im Ortsteil Neuhäusel. Die Wohnung liegt in einem kernsanierten Zweifamilienhaus mit zwei separaten Eingängen. Die Wohnfläche beträgt ca. 130 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 720 m<sup>2</sup>. Beginnen wir unseren Rundgang durch die 1965 erbaute Immobilie. Beim Betreten der Wohnung gelangt man durch den Eingangsbereich zunächst in den Flur. Rechts befindet sich der Hauswirtschaftsraum. Daneben befinden sich zwei gleich große Zimmer, die sich perfekt als Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Daneben befindet sich das moderne Badezimmer, das mit einer großzügigen Dusche ausgestattet ist. Daran grenzt das geräumige Schlafzimmer. Hierbei wurde in der kompletten Wohnung ein hochwertigen Vinylboden in Holzoptik ausgestattet. Weiter durch den Flur gelangt man in das helle Wohn-/Esszimmer mit angrenzender Küche. Über die Küche betritt man die mit ca. 18 m<sup>2</sup> großzügige, teilweise überdachte Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. An diese grenzt der Garten, der mit einer imposanten Rasenfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> besticht. Ebenfalls von der Terrasse aus führt eine Tür zu dem Gartengeräteraum sowie dem Energieraum, in dem sich auch die eigene Wärmepumpe mit einer Gashybridheizung befindet. Direkt vor dem Haus finden Sie Ihre zwei PKW-Stellplätze, die mit der Miete beinhaltet sind. Letztes Jahr (2023) wurde das gesamte Objekt erst kernsaniert und bietet Ihnen somit den Erstbezug in diese moderne Wohnung. Zudem wurde aktuell ein neuer fugenloser Steinteppich über die gesamte Terrassenfläche verlegt. Der Vorteil dieser hochwertigen Wohnung liegt in ihrer schönen und ruhigen Lage, welche besonders für Paare ideal ist. Zusätzlich beeindruckt diese Souterrainwohnung durch ihren geringen Energiebedarf aufgrund der energetischen Sanierung. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.400 Euro. Nebenkosten wie Strom, Wasser und Gas werden von den Mietern nach eigenem Verbrauch mit den Stadtwerken abgerechnet. Um diese einzigartige Wohnung zu besichtigen, benötigen wir Einkommensnachweise der letzten 3 Monate sowie eine Schufa-Auskunft. Nach 10 Jahren können Sie diese Wohnung auch als Eigentum erwerben. Verpassen Sie nicht die Chance, sich Ihr neues, wunderbares Zuhause anzusehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



Objektnummer: 233098290 - 66459 Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

## Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus in bester Lage
- Barrierereduziertes Wohnen
- Erstbezug nach Kernsanierung
- 1.400€ monatliche Kaltmiete
- Kaufoption nach 10 Jahren
- Gehobene Ausstattung
- Separater Eingang
- Elektrische Fensterläden
- Zwei PKW-Stellplätze beinhaltet
- Eigene Viessmann Wärmepumpe mit Gashybridheizung
- Eigene Wasser- und Stromversorgung
- Großzügige teilüberdachte Terrasse (ca. 18m<sup>2</sup>)
- Gepflegter Garten

Objektnummer: 233098290 - 66459 Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

## Alles zum Standort

Kirkel-Neuhäusel, eine charmante Gemeinde im Saarland, zeichnet sich durch ihre ansprechende Lage aus, die von den Einwohnern für die gelungene Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit geschätzt wird. Einkaufsmöglichkeiten sind in ausreichender Anzahl vorhanden, darunter Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Außerdem stehen Schulen und Kindergärten zur Verfügung, die eine erstklassige Betreuung und Bildung für die jüngeren Einwohner bereitstellen. Auch die Gesundheitsversorgung ist durch die Nähe zu Krankenhäusern und Gesundheitseinrichtungen gewährleistet. In Kirkel-Neuhäusel finden sich auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Kirkeler Wald und der Bliestal-Wanderweg bieten ideale Gelegenheiten, die Natur zu genießen. Die historische Burg Kirkel ist ein markantes Wahrzeichen der Region und verleiht Kirkel-Neuhäusel eine kulturelle Identität. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahn A6 Richtung Saarbrücken oder Homburg sowie die A8 Richtung Neunkirchen oder Saarlouis.

Objektnummer: 233098290 - 66459 Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 57.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns,

Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 233098290 - 66459 Kirkel / Kirkel-Neuhäusel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41 Homburg  
E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)