

Kirkel / Altstadt

# Exklusive Doppelhaushälfte in Kirkel-Altstadt

Property ID: 243092011



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

**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 305 m<sup>2</sup>**

Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## At a glance

Property ID	243092011
Living Space	ca. 154 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2015
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	44.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.09.2033	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas		

Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## The property



Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## The property



Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## The property



Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## The property



Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## The property



Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## The property



Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## The property



Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## The property



Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## The property



Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)

Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

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

Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Dachstudio

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## A first impression

Die hier angebotene Doppelhaushälfte in Kirkel wurde erst jüngst – im Jahr 2015 – erbaut und ermöglicht Ihnen Wohnkomfort auf höchstem Niveau! Eingebettet und umgeben von Grünflächen, nahe dem Kühnbruch – einem Landschaftsschutzgebiet – sowie in der Nähe zum Wasser (Blies und Feilbach) ist diese Immobilie perfekt für Naturliebhaber und Individualisten. Vereinen Sie so ganz einfach Wohnen zwischen Land und Stadt! Die Immobilie befindet sich auf den neuesten Energiestandards und bietet Ihnen auf ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, viel Platz zur Entfaltung der individuellen Wohnräume. Das gepflegte Grundstück im Grünen erstreckt sich über ca. 305 m<sup>2</sup> und lädt auch außerhalb des Hauses zum Verweilen ein. Der sehr gepflegte Garten strahlt Ruhe und Frieden aus und lädt damit direkt zum Erholen ein! Ein Zuhause zum rundum Wohlfühlen. Doch lassen Sie uns nun einen Blick ins Innere des Hauses werfen. Beginnen wir im Erdgeschoss. Lichtdurchflutet, großzügig und offen – so spiegelt der Eingangsbereich den Charakter des gesamten Hauses wider. Rechterhand befindet sich das Duschbad mit Gäste-WC, linkerhand ein Hauswirtschaftsraum. Das Herzstück dieser Etage bildet der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse. Modern und minimalistisch können Sie hier Ihre Gäste empfangen. Der graue glänzende Fliesenboden wird Ihr hochwertiges Interieur unterstreichen und es in einem besonderen Ambiente zur Geltung kommen lassen. Des Weiteren finden Sie im Erdgeschoss eine vollausgestattete hochwertige Einbauküche vor. Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier finden Sie ein Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer, einem Kinder/ Arbeitszimmer sowie einem Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche vor. Besonderes Highlight ist das ausgebaute Studio im Dachgeschoss, welches vielfältig genutzt werden kann. Weitere Annehmlichkeiten sind beispielsweise die Fußbodenheizung im gesamten Haus, die Klimaanlage, die Solaranlage für Warmwasseraufbereitung uvm. Ein Gartenhaus ermöglicht zudem Platz für Fahrräder oder Gerätschaften aller Art. Eine Garage sowie zwei Stellplätze runden diese Immobilie perfekt ab und sorgen dafür, dass Ihr Auto auch bei schlechtem Wetter gut geschützt steht. Ein Haus mit vielen Möglichkeiten! Friedlich und im Grünen gelegen können Sie hier Wohnen in der Nähe von Stadt und Land vereinbaren. Sie müssen nur noch zugreifen – Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit uns.

Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## Details of amenities

- Fussbodenheizung
- Klimaanlage
- Fliesenboden
- Laminatboden
- Solaranlage
- Terrasse
- Garten
- Garage

Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## All about the location

Der Ortsteil Altstadt ist neben Kirkel-Neuhäusel und Limbach einer der drei Ortsteile der Gemeinde Kirkel im saarländischen Saarpfalz-Kreis. Es ist ein malerisches und begehrtes Wohngebiet im Saarland. Ganz in der Nähe befinden sich die Kreis- und Universitätsstadt Homburg sowie die kleinste kreisfreie Stadt Deutschlands Zweibrücken. Die Biosphärenregion Bliesgau sorgt für einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Altstadt (Kirkel) selbst verfügt über einen Kindergarten, mehrere Sportvereine und Geschäfte für den alltäglichen Bedarf. Auch ein Restaurant befindet sich ganz in der Nähe. In wenigen Minuten gelangt man zur Autobahnanbindung A6 Richtung Mannheim/Saarbrücken bzw. zur Autobahn A8 Neunkirchen/Pirmasens. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Kirkel / Altstadt eine attraktive Lage mit exzellenten Verkehrsanbindungen bietet. Die Kombination aus historischem Charme, landschaftlicher Schönheit und einer guten Infrastruktur macht diese Gegend zu einem idealen Ort zum Wohnen.

Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 44.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Property ID: 243092011 - 66459 Kirkel / Altstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)