Kirkel / Altstadt

Familienparadies mit Garten - Freistehendes Einfamilienhaus mit Traumgrundstück

??????? ????????: 25309015

???? ??????: 379.000 EUR • ?????????: ca. 182 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 2.200 m^2

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ??? ?????

??????? ????????	25309015
?????????	ca. 182 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1963
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	379.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2016
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 80 m²
??????	???????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	16.04.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	196.75 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1963

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ???????

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ???????

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ???????

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ???????

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ???????

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ???????

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ???????

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ???????

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ???????

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

www.von-poll.com

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

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

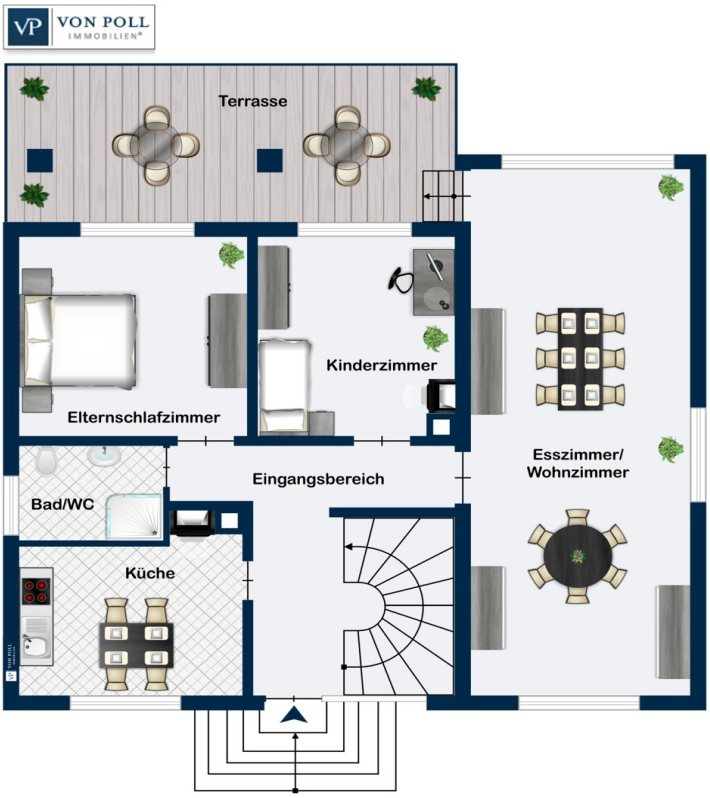
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06841 - 17 25 29 0

Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | homburg@von-poll.com | *www.von-poll.com/homburg*

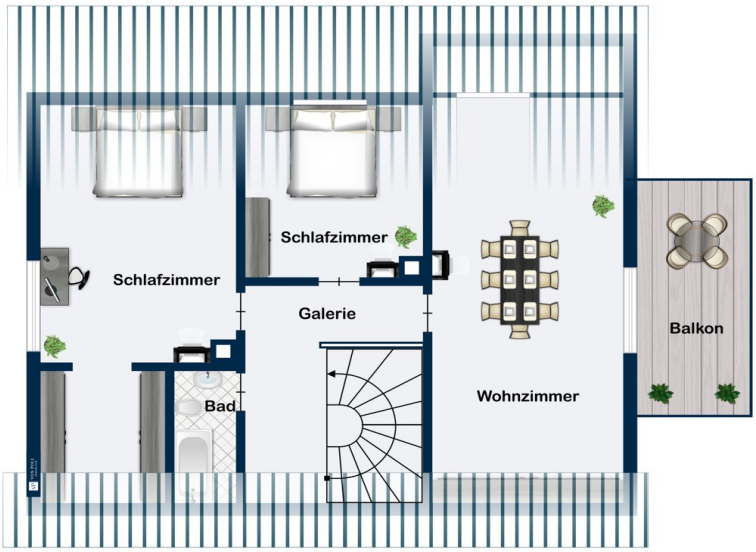
??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

??????



Erdgeschoss

VON POLL IMMOBILIEN®



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

??? ????? ????????

Diese gepflegte Immobilie, ein Einfamilienhaus, wurde 1963 erbaut und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 182 m². Das Haus steht auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 2.200 m² mit unverbaubarem Weitblick über die Felder zum Homburger Schlossberg. Es eignet sich ideal für Familien, die Wert auf Raum und Komfort legen.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Räume, die ausreichend Platz für eine große Familie oder Gäste bieten. Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional gestaltet, sodass alle Wohnbereiche optimal genutzt werden können. Zwei Badezimmer sind ebenfalls vorhanden und gewährleisten Komfort für die Bewohner.

Ein besonderes Highlight im Inneren des Hauses ist die Marmorwendeltreppe, die als eleganter Verbindungspunkt zwischen den Etagen dient. Der Parkettboden in den Wohnbereichen des oberen Stockwerks verleiht dem Haus eine zeitlose und einladende Atmosphäre. Im Erdgeschoss sind die Wohnräume mit Teppichboden ausgestattet. Die große Küche bietet genügend Platz, damit Hobbyköche sich Ihren Traum einer großen Kochoase erfüllen können.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet neben einer Waschküche genügend Stauraum. Eine teilweise überdachte Terrasse sowie ein Balkon erweitern den Wohnbereich nach draußen und bieten zusätzliche Möglichkeiten, die Außenflächen zu genießen.

Der Außenbereich zeichnet sich durch seine großzügige Fläche und eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit aus. Der Garten lässt sich individuell gestalten und bietet genügend Raum für Freizeitaktivitäten und Erholung. Für die Sicherheit und den Schutz der Fahrzeuge steht eine Doppelgarage zur Verfügung von dieser man direkten Zugang zum Keller hat.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die flexible Nutzung des Obergeschosses. Sie könnte als eigenständige Wohneinheit genutzt werden, beispielsweise für Familienangehörige. Dies erhöht die Attraktivität für Käufer, die nach einer Mehrgenerationenlösung suchen oder sich zusätzlich Flexibilität wünschen.

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

????????????? ??? ???????

- sechs großzügig geschnittene Zimmer
- zwei Badezimmer
- Marmorwendeltreppe
- Einbauküche
- Parkettboden im OG
- Komplett unterkellert
- Teilüberdachte Terrasse mit Südausrichtung
- Balkon
- Idyllischer Garten
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Keller
- Glasfaseranschluss ist beantragt

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Ortsteil Kirkel-Altstadt – einem malerischen und begehrten Wohngebiet der Gemeinde Kirkel im Saarpfalz-Kreis. Die Umgebung besticht durch ihre idyllische, naturnahe Atmosphäre und die ausgezeichnete Lebensqualität, die sie ihren Bewohnern bietet.

Nur 5 km entfernt befindet sich die Kreis- und Universitätsstadt Homburg. Ebenso ganz in der Nähe befinden sich die Städte Zweibrücken und Neunkirchen. Die Biosphärenregion Bliesgau sorgt für einen hohen Wohn- und Freizeitwert genauso wie die umliegenden Waldgebiete und Felder zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren einladen.

Der Ortsteil Altstadt verfügt über einen Kindergarten, mehrere Sportvereine, eine Ärztin und eine sehr gute Bäckerei. In nur wenigen Minuten erreichen Sie außerdem weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken mit dem Auto.

Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur: Eine Bushaltestelle befindet sich fußläufig zur Immobilie, und auch der Bahnhof Limbach im Nachbarortsteil mit regelmäßigen Verbindungen nach Homburg, Saarbücken und Kaiserslautern ist schnell zu erreichen. Die Autobahnen A6 Richtung Mannheim/ Saarbrücken und A8 Richtung Neunkirchen/ Pirmasens sind nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglichen eine hervorragende überregionale Anbindung.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, historischer Umgebung und guter Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufspendler oder Ruhesuchende.

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 196.75 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 25309015 - 66459 Kirkel / Altstadt

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte
Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0
E-Mail: homburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com