

Kirkel

# Gepflegte Dachgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 26309050\_6



KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kinkel**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kinkel**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26309050_6            |
| Wohnfläche   | ca. 60 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach            |
| Zimmer       | 2                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 2000                  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz         |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 165.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Dachgeschoss                                                                          |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche               | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Ausstattung              | Garten/-<br>mitbenutzung, Balkon                                                      |

**Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kinkel**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                   |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergieverbrauch         | 74.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 17.02.2035    | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 2000              |

Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kirkel

## Die Immobilie



Wohnung 6

Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kirkel

## Die Immobilie



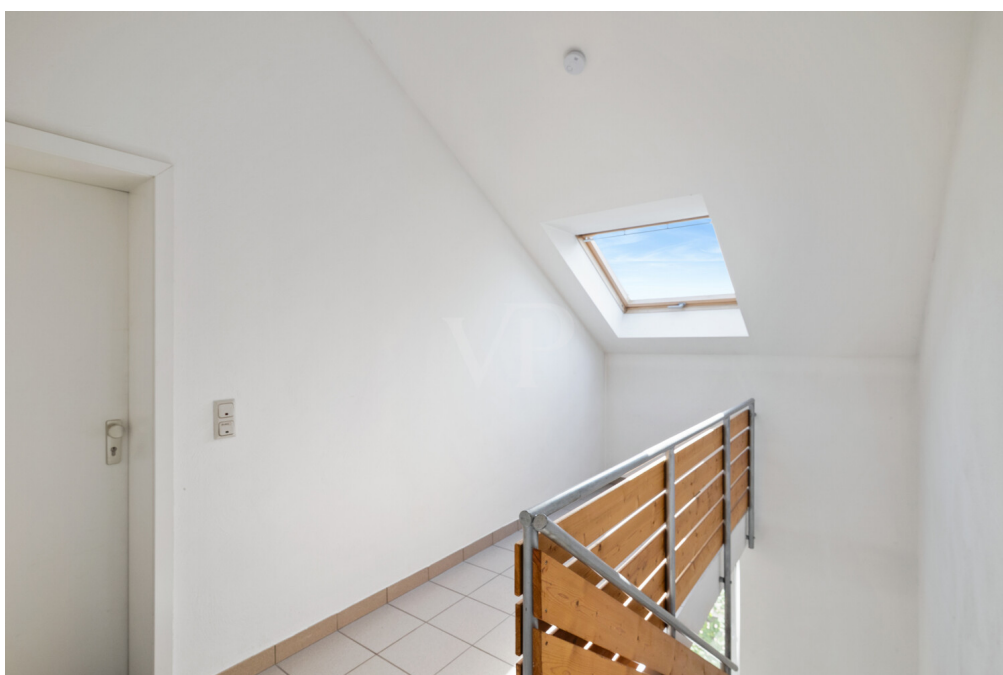
Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kirkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kirkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kinkel

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kirkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kirkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kirkel

## Die Immobilie



### Carsten Cherdron

Geschäftsstelleninhaber  
Shop Homburg und Kaiserslautern

✉ carsten.cherdron@von-poll.com

☎ 06841 17 25 290

Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kirkel

## Die Immobilie

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

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



## Ihre Immobilienspezialisten

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

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

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

Partner-Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kirkel

## Grundrisse



Wohnung 6

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: 26309050\_6 - 66459 Kirkel**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Diese gepflegte Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> befindet sich in einem im Jahr 2000 fertiggestellten Mehrparteienhaus mit insgesamt sechs Einheiten. Das Objekt überzeugt durch seine klare Raumaufteilung, solide Bauweise und eine Ausstattungsqualität, die einen angenehmen Wohnkomfort bietet.

Die Wohnung besteht aus insgesamt zwei Zimmern, darunter ein geräumiges Schlafzimmer, das ausreichend Platz für die persönliche Entfaltung bietet. Ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sorgt für Komfort im täglichen Ablauf. Dank des gut durchdachten Grundrisses ergibt sich ein harmonisches Zusammenspiel aller Wohnbereiche. Die vorhandene Etagenheizung garantiert eine individuelle Regulierung der Raumtemperatur und schafft damit eine behagliche Wohnatmosphäre – ganz unabhängig von den anderen Wohneinheiten.

Zur Ausstattung gehört ein Fliesenboden, die den unterschiedlichen Anforderungen der Räume gerecht wird und für eine angenehme Wohnqualität sorgt. Ein weiteres Highlight ist der Balkon, der einen attraktiven Platz im Freien bietet und dazu einlädt, entspannte Stunden im Freien zu verbringen oder in den Tag zu starten.

Als praktisches Extra steht ein Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung – eine nützliche Ergänzung im Alltag. Für Fahrräder gibt es einen eigenen Abstellraum, der ausreichend Platz für die Unterbringung bietet. Weiterhin verfügt die Wohnung über einen Anteil am Gemeinschaftsgarten. Diese grüne Fläche macht es möglich, frische Luft und Natur direkt vor der Haustür zu genießen.

Ein PKW-Außenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung, so dass Ihnen bequeme Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Die Lage des Hauses mit sechs Wohneinheiten sorgt für eine angenehme und überschaubare Nachbarschaft und gewährleistet eine ruhige Atmosphäre.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und der Bezug ist nach Vereinbarung möglich. Die Wohnung eignet sich sowohl zum Eigennutz als auch zur Vermietung: Derzeit werden Mieteinnahmen in Höhe von 6.424,- € pro Jahr erzielt. Damit zeigt sich das Objekt auch als interessante Möglichkeit für Investoren.

Lassen Sie sich von den überzeugenden Eigenschaften dieser Dachgeschosswohnung begeistern und nutzen Sie die Chance, einen persönlichen Eindruck vor Ort zu gewinnen.

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines  
Besichtigungstermins zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kirkel**

## **Ausstattung und Details**

- 6 Wohneinheiten
- 1 PKW-Außenstellplatz
- Fliesenboden
- Balkon
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradabstellraum
- Kellerraum
- Gartenanteil
- Mieteinnahmen von 6.424,- € p.a.

**Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kirkel**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Kirkel im Landkreis Saarpfalz-Kreis besticht durch ihre ruhige, naturnahe Lage und gleichzeitig hervorragende Verkehrsanbindung. Sie ist ideal für Familien, Pendler und Investoren, die naturnahes Wohnen mit bester Erreichbarkeit kombinieren möchten. Kirkel ist über die Landesstraßen L 119 und L 113 direkt an die umliegenden Ortschaften angebunden. Die nahegelegenen Autobahnen A 6 (Anschluss Rohrbach) und A 8 (Anschluss Limbach) ermöglichen eine schnelle Verbindung zu Saarbrücken, Homburg, Kaiserslautern und weiterführenden Zielen im regionalen und überregionalen Straßennetz. So sind wichtige Wirtschaftszentren, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten komfortabel erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Der Bahnhof Kirkel liegt an der Bahnstrecke Mannheim–Saarbrücken mit stündlichen Regionalbahn-Verbindungen nach Saarbrücken und Homburg. Ergänzend sorgt die Buslinie 547 für schnelle Verbindungen nach Neunkirchen, St. Ingbert und Blieskastel.

Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Wohnlage und optimaler Anbindung an Straße und Schiene macht Kirkel zu einem besonders attraktiven Standort für Wohnen und Investitionen.

**Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kirkel**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Objektnummer: 26309050\_6 - 66459 Kirkel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Carsten Cherdron**

---

**Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte**

**Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0**

**E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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