

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kirkel

**Gepflegtes freistehendes Haus mit Garten in ruhiger Wohnlage von Kirkel-Altstadt**



Objekt-Nr. OM-420261

### Einfamilienhaus

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
Simon

66459 Kirkel  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	532,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte, freistehende Wohnhaus liegt in ruhiger Wohnlage von Kirkel-Altstadt und bietet viel Platz, einen Garten mit überdachtem Freisitz sowie eine solide und gepflegte Bausubstanz. Das Haus wurde über viele Jahre von den Eigentümern selbst bewohnt und sorgfältig instand gehalten. Aufgrund eines geplanten Wegzugs ist die Immobilie nach Absprache zeitnah verfügbar und eignet sich ideal für Paare oder Familien, die ein Haus mit Garten in gewachsener Umgebung suchen.

Das Haus wurde 1966 in massiver Bauweise errichtet und steht auf einem 532 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss und wird durch einen voll unterkellerten Bereich (insges. ca. 75 m<sup>2</sup>) mit großzügigen Nutzflächen ergänzt. Die Geschosse sind über eine hochwertige Holztreppe in einem lichtdurchfluteten Treppenhaus verbunden. Über eine Klapptreppe im Obergeschoss ist der Dachraum erreichbar, der zusätzlichen Stauraum bietet.

### Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich der helle und offene Eingangsbereich mit Garderobe und praktischem Abstellraum, der weitläufige Wohn- und Essbereich, die Küche, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum mit angeschlossener Speisekammer, sowie der Zugang zur Terrasse und in den Garten. Der Garten bietet neben Freiflächen und Beeten auch einen überdachten Freisitz, der sich ideal für gemütliche Sommerabende eignet.

### Obergeschoss:

Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer mit geräumigen Einbauschranken aus Holz, ein Gästezimmer mit angeschlossenem Abstellraum, ein Arbeitszimmer mit Balkon und Gartenblick sowie das helle Badezimmer mit Fußbodenheizung.

### Keller:

Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller umfasst eine geräumige Waschküche, eine Werkstatt, einen separaten Heizungs- und Tankraum sowie mehrere vielseitig nutzbare Abstell- und Hobbyräume. Teilweise sind die Kellerräume beheizt.

## Ausstattung

- Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage
- Großzügiger Garten mit Terrasse, Balkon, Gartengeräteschuppen und überdachtem Freisitz
- Voll unterkellert mit ca. 75 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche
- Zusätzlicher Stauraum im nicht ausgebauten Dachbereich (Zugang über Klapptreppe)
- Einzelgarage mit automatischem Novoferm Sektional-Garagentor (Fernbedienung)
- Zusätzlich überdachte Stellfläche vor der Garage
- Massive Bauweise
- Teilweise nachträgliche Außenwanddämmung an der Hausvorderseite
- Öl-Brennwertheizung (Viessmann Vitoladens 300-C, Baujahr 2010)
- Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage (Viessmann Vitocell 300-H, Baujahr 2010)
- Fenster größtenteils aus Metall mit Doppelverglasung (Einbau 2000); einzelne Fenster (z. B. Terrassentür und Gäste-WC) in Holz ausgeführt
- Rollläden teilweise elektrisch
- Fußbodenheizung im Badezimmer

- Energieausweis liegt vor. Die energetische Bewertung entspricht dem Gebäudestandard des Baujahrs. Der durchschnittliche Heizölverbrauch lag in den letzten Jahren bei ca. 1.950 Litern bzw. rund 2.150 € pro Jahr bei Nutzung durch zwei Personen (Warmwasser über die Heizungsanlage).

#### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Bei ernsthaftem Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage. Bitte geben Sie bei der Kontaktaufnahme Ihren vollständigen Namen und eine Telefonnummer an, damit wir Ihre Anfrage zeitnah bearbeiten können.

- Verkauf erfolgt privat - ohne Maklerprovision!
- Haus ist nicht vermietet, zeitnahe Übergabe nach Absprache
- Sämtliche relevante Objektunterlagen liegen vollständig und aktuell vor und können bei ernsthaftem Interesse zur Verfügung gestellt werden
- Wohnflächenangaben nach eigener Berechnung auf Basis der vorliegenden Grundrisse
- Makleranfragen unerwünscht!

## **Lage**

Das Haus liegt in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Kirkel-Altstadt mit angenehmer Nachbarschaft und wenig Durchgangsverkehr.

Ein weitläufiges Waldgebiet befindet sich nur ca. 2 Gehminuten entfernt und bietet ideale Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge sowie sportliche Aktivitäten in der Natur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in gut erreichbarer Nähe; ebenso besteht eine komfortable Anbindung an Homburg und die umliegenden Orte. Das Universitätsklinikum Homburg ist in etwa 12 Autominuten erreichbar.

Die nahegelegenen Anschlüsse zu den Autobahnen A6 (ca. 2,8 km) und A8 (ca. 3,4 km) sorgen für eine schnelle regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	227,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Haus Rückansicht und Garten

# Exposé - Galerie



Garten + überdachter Freisitz



Eingangsbereich Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Großzügiger Wohn-/Essbereich



Helles Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum + Speisek.



Schlafzimmer mit Einbauschrank

# Exposé - Galerie



Zweites SZ mit Einbauschrank



Bad Obergeschoss mit FBH

# Exposé - Galerie



Diele Obergeschoss



Diele Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer mit Balkon



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC Erdgeschoss



Garage und überdachte Einfahrt

# Exposé - Galerie

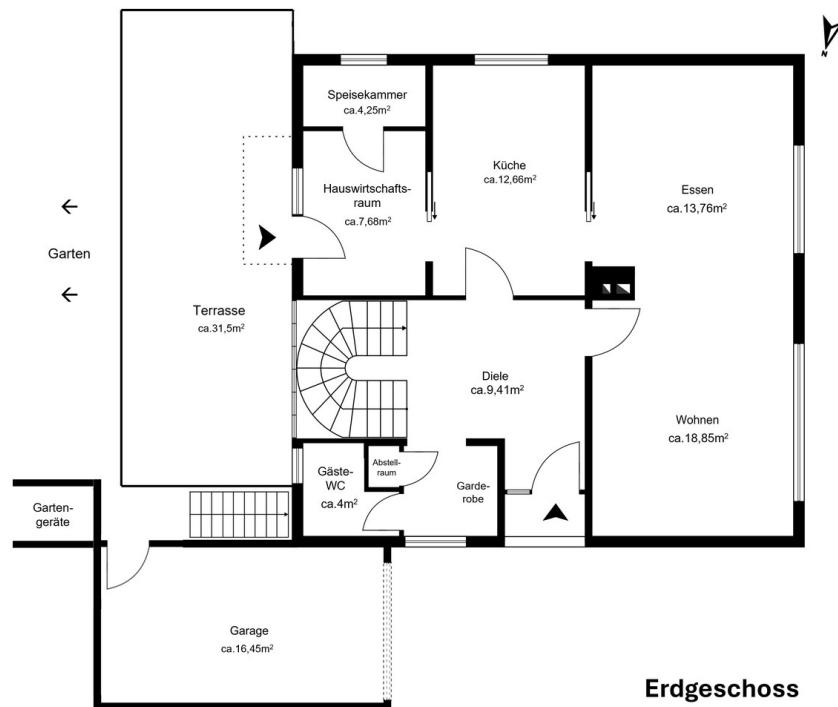


Kellerzugang über Treppenhaus

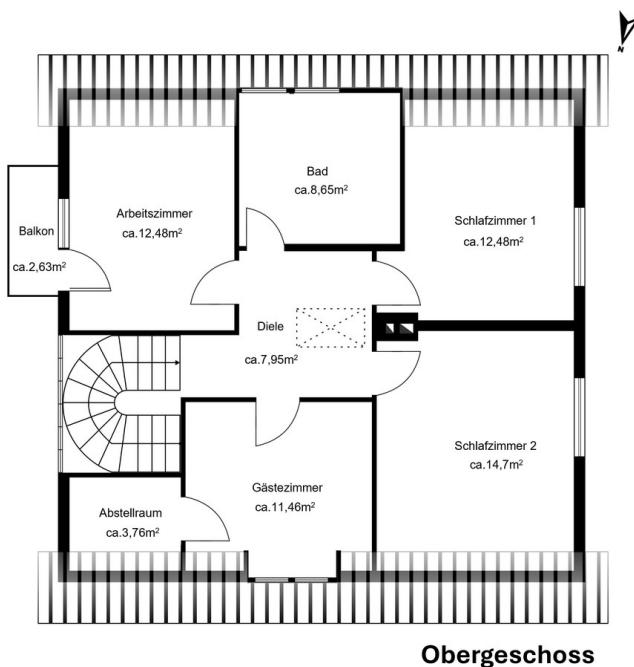


Heizungsraum

# Exposé - Grundrisse

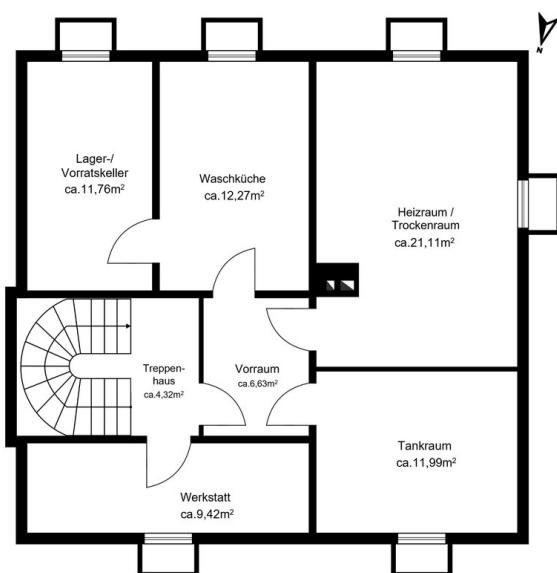


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



**Kellergeschoß**

Grundriss Kellergeschoß