

Kirkel

# Gepflegte Etagenwohnung mit Terrasse und Stellplatz

*Codice oggetto: 26309050\_3*



**PREZZO D'ACQUISTO: 160.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26309050\_3 - 66459 Kirkel**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26309050\_3 - 66459 Kirkel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26309050_3	Prezzo d'acquisto	160.000 EUR
Superficie netta	ca. 67 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2000	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

Codice oggetto: 26309050\_3 - 66459 Kirkel

## Dati energetici

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>Riscaldamento autonomo</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.02.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 26309050\_3 - 66459 Kirkel

## La proprietà



Wohnung 3

Codice oggetto: 26309050\_3 - 66459 Kirkel

## La proprietà



Codice oggetto: 26309050\_3 - 66459 Kirkel

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Codice oggetto: 26309050\_3 - 66459 Kirkel

## La proprietà



Codice oggetto: 26309050\_3 - 66459 Kirkel

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 26309050\_3 - 66459 Kirkel

## La proprietà



### Carsten Cherdron

Geschäftsstelleninhaber  
Shop Homburg und Kaiserslautern

✉ carsten.cherdron@von-poll.com

☎ 06841 17 25 290

Codice oggetto: 26309050\_3 - 66459 Kirkel

## La proprietà



### 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)

Codice oggetto: 26309050\_3 - 66459 Kirkel

## Planimetrie



Wohnung 3

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26309050\_3 - 66459 Kirkel**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Etagenwohnung wurde im Jahr 2000 fertiggestellt und präsentiert sich mit einer angenehm bemessenen Wohnfläche von circa 67 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich innerhalb eines Hauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten und bietet damit ein harmonisches und überschaubares Wohnumfeld.

Die Wohnung überzeugt durch ihre gut strukturierte Raumaufteilung: Zwei großzügige Zimmer stehen zur individuellen Nutzung bereit, darunter ein Schlafzimmer, das ausreichend Platz für Ruhe und Erholung bietet. Ein modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche ergänzt das Raumangebot und sorgt für Komfort im Alltag.

Der Wohnbereich wird durch eine Terrasse erweitert, diese zum Verweilen an der frischen Luft einlädt. Ein Blick ins Grüne wird durch den dazugehörigen Gartenanteil möglich, der zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Für die Ausstattung der Wohnung wurden Fliesenböden gewählt, dieser für ein angenehmes Wohngefühl sorgt und pflegeleicht ist.

Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und erfüllt damit gehobene Ansprüche an langlebige und zweckmäßige Materialien.

Die Wohnung ist Teil eines Gebäudes, das mit einer Etagenheizung ausgestattet ist. Diese Form der Beheizung bietet individuelle Regulierungsmöglichkeiten und sorgt zu jeder Jahreszeit für angenehme Temperaturen.

Zu den gemeinschaftlichen Einrichtungen des Hauses zählen ein Wasch- und Trockenraum, der sämtliche Anforderungen an eine komfortable Wäschepflege erfüllt. Ebenso steht ein Fahrradabstellraum zur Verfügung, welcher sicheren Platz für Fahrräder bietet und damit ein Plus an Mobilität erbringt. Zur Wohnung gehört ein PKW-Außenstellplatz; dieser ermöglicht Ihnen und Ihren Gästen komfortables Parken direkt am Haus.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie besteht in den bereits gesicherten Mieteinnahmen: Es liegen Mieteinnahmen in Höhe von 7.680,- € pro Jahr vor. Diese regelmäßigen Einnahmen bieten eine zuverlässige Perspektive für Kapitalanleger oder Eigennutzer, die die Wohnung zunächst zur Vermietung nutzen möchten.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre angenehme Nachbarschaft und den gepflegten Zustand des Gebäudes aus. Alle notwendigen Elemente für komfortables Wohnen und nachhaltige Nutzung sind hier gegeben. Der Bauzustand kann insgesamt als gepflegt bezeichnet werden, was insbesondere bei einer Immobilie dieses Baujahres ein bedeutendes

**Kriterium ist.**

**Zusammenfassend eignet sich dieses Objekt ideal für Singles, Paare oder als Mietobjekt. Es bietet eine angenehme Grundfläche, eine ausgewogene Zimmeraufteilung sowie zahlreiche Ausstattungsdetails, die den Wohnalltag bereichern. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst vor Ort von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.**

**Codice oggetto: 26309050\_3 - 66459 Kirkel**

## **Dettagli dei servizi**

- **6 Wohneinheiten**
- **1 PKW-Außenstellplatz**
- **Fliesenboden**
- **Terrasse**
- **Wasch- und Trockenraum**
- **Kellerraum**
- **Fahrradabstellraum**
- **Mieteinnahmen von 7.680,- € p.a.**

**Codice oggetto: 26309050\_3 - 66459 Kirkel**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26309050\_3 - 66459 Kirkel**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26309050\_3 - 66459 Kirkel**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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