

Auf der Teufelsinsel 28 - 66386 St. Ingbert - Telefon (06894) 8950438 - Telefax (06894) 8950439  
info@sachs-immo.de - www.sachs-immo.de



# **DIESES HAUS KÖNNTE IHRES SEIN**

**Kaufpreis: 575.000 €**

**Einfamilienhaus in 66901 Schönenberg - Kübelberg,  
Miesauer Straße 81 C**

## OBJEKTDATEN

Anzahl Zimmer: 5  
Anzahl Schlafzimmer: 4  
Anzahl Badezimmer: 2  
Anzahl Gäste WC: 1  
Terrasse: Ja  
Garten : Ja  
Garage: Ja

Keller: Nein  
Wohnfläche: 159,04 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: 334 m<sup>2</sup>  
Keller: Nein  
Haustyp: Einfamilienhaus  
Baubeginn: Herbst 2023  
Fertigstellung: ca. April 2025



## KOSTEN

Kaufpreis Einfamilienhaus: 575.000 €

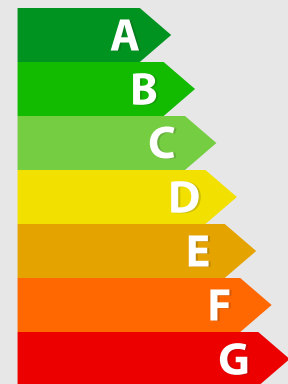
Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 5,0 %
- Notar u. Grundbuchkosten: 2 %

## BAUSUBSTANZ & ENERGIE

Objektzustand: Neubau  
Baujahr: 2024

Energieausweis: Energiebedarfsausweis  
Energieklasse: A ++  
Energieverbrauch: 24,55 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)  
Heizungsart: Luftwasserwärmepumpe



## UNTERLAGENÜBERSICHT

- Wohnflächenberechnung
- Grundrisse, Ansichten und Schnitt
- Wohngebäudeversicherung
- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Leistungsbeschreibung
- Flurkarte

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

In der Gemeinde Schönenberg-Kübelberg entsteht ab Herbst 2023 ein hochmodernes Einfamilienhaus. Der Baustart ist für den September 2023 geplant, und die Fertigstellung ist für April 2025 geplant.

Dieses zeitgemäße Haus wird nach den neuesten Standards errichtet und bietet eine großzügige Wohnfläche von 159,04 m<sup>2</sup>. Das Grundstück erstreckt sich über 334 m<sup>2</sup>, was ausreichend Raum für Entspannung und Spielspaß im Freien verspricht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein beeindruckendes, lichtdurchflutetes Ambiente. Die offene Küche und das gemütliche Wohnzimmer werden durch bodentiefe Fenster mit der großzügigen Terrasse und dem Garten verbunden. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen.

Das Erdgeschoss wird außerdem ein vielseitig nutzbares Gästezimmer oder Büro sowie ein praktisches Gäste-WC und einen geräumigen Hauswirtschaftsraum bieten.

Über eine elegante Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo Sie zwei geräumige Kinderzimmer mit viel Platz zum Spielen erwarten. Das Hauptschlafzimmer wird über eine Ankleide und ein eigenes Badezimmer mit Badewanne und Dusche verfügen. Zusätzlich wird ein weiteres Badezimmer mit Dusche im Obergeschoss vorhanden sein.

Dieses Einfamilienhaus wird höchsten Energieeffizienzstandards entsprechen und die Energieklasse A++ tragen. Eine Fußbodenheizung wird für behagliche Wärme in allen Räumen sorgen.

Ein weiteres Highlight dieses Objekts ist die vorhandene Garage, die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum bietet.

Ab sofort können Sie das Grundstück besichtigen. Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Termin zu vereinbaren!

## OBJEKTAUSSTATTUNG

- Effizienzhaus 55
- 3 Scheibenwärmeschutzverglasung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Elektrorollläden im gesamten Haus
- Videosprechanlage
- Luftwasserwärmepumpe
- Bodenbelag Fliesen und Parkett

# IMPRESSIONEN

Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



Offene Küche



Gäste WC



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



# GRUNDRISS

## Erdgeschoss



## Obergeschoss



Grundriss - unverbindliche, nicht maßstabsgetreue Darstellung

## LAGE

Schönenberg-Kübelberg ist eine Gemeinde im Landkreis Kusel in Rheinland-Pfalz. Die Gemeinde hat rund 5.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur. Es gibt eine Reihe von Geschäften, Restaurants und Freizeitangeboten. Die Gemeinde ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und liegt in der Nähe der Autobahn A6.

Hier sind einige Details zur Gemeinde Schönenberg-Kübelberg:

- Die Gemeinde liegt im Westen Deutschlands, etwa 20 Kilometer südwestlich von Kaiserslautern.
- Die Entfernung nach Saarbrücken beträgt etwa 40 Kilometer.
- Der nächste Flughafen ist der Flughafen Saarbrücken-Ensheim.
- Die Gemeinde ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.
- Die Gemeinde ist bekannt für ihre zahlreichen Wander- und Radwege.
- In der Nähe der Gemeinde befinden sich die Burg Lichtenberg, der Ohmbachstausee und der Wildpark Potzberg.

Insgesamt ist Schönenberg-Kübelberg eine attraktive Gemeinde die viel zu bieten hat.



## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Sabine Katin  
Auf der Teufelsinsel 28  
66386 St. Ingbert

Tel: (06894) 8950438  
E-Mail: s.katin@sachs-immo.de  
Web: www.sachs-immo.de



### Zufriedenheitsgarantie

Neben einer zeitnahen Vermietung und einem erfolgreichen Verkauf steht auch Ihre Zufriedenheit für uns an oberster Stelle. Wir vermitteln Ihre Immobilie anhand festgelegter und professionell ausgeführter Schritte.



### Bester Service

Unseren Kunden bieten wir alle Dienstleistungen für die erfolgreiche Vermittlung Ihrer Immobilie aus einer Hand. Als Kunde profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung und von exzellenten Kenntnissen der Immobilienbranche.

## HINWEIS

Sämtliche Angaben entsprechen dem Stand der Eingabeplanung. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen Änderungen bei dieser Planung möglich sein. Sämtliche Visualisierungen sind künstlerische Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Die Darstellungen der Perspektiven, Fassaden und Fußbodenverlegung sowie deren Farbgestaltung geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Abbildungen zeigen auch Sonderausstattungen, die entsprechend der Baubeschreibung gegebenenfalls nur nach vorheriger Absprache und gegen Aufpreis erhältlich sind.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände (auch auf Terrassen und Balkonen bzw. in Gärten), Möbel (inkl. Küche), Beleuchtungselemente und Textilien dienen nur der künstlerischen Darstellung für den Prospekt und begründen keinen Anspruch auf Herstellung/Lieferung. Allein die Baubeschreibung ist für die Ausstattung maßgeblich. Bitte beachten Sie, dass für die Rechte und Pflichten aller Beteiligten im Falle des Erwerbs des Objektes allein die notariell beurkundeten Verträge maßgeblich sind. Erst aus diesen können Sie die verbindlichen Informationen erhalten, die für Ihre Kaufentscheidung unter Umständen wichtig sind.

## TIPPGEBER

Diese Prämie sollten Sie sich nicht entgehen lassen.

Wenn Sie von einer Immobilie wissen, die verkauft werden soll:

Informieren Sie uns. Wir belohnen Ihren Tipp - wenn er zu einem Abschluss führt.

Voraussetzungen für Ihre Tippgeber-Prämie sind:

- Sachs Immobilien kennt das Objekt nicht
- Es liegt noch kein Maklervertrag vor
- Das Objekt wird nicht bereits beworben

Wenn Sie also jemanden aus ihrem Verwandten-, Freundes- oder Bekanntenkreis kennen, die Ihre Immobilie verkaufen möchten, dann sollten Sie umgehend handeln. Senden Sie uns dazu die Ihnen bekannten Fakten per Kontaktformular. Ganz besonders wichtig sind natürlich die Angaben zum Immobilienbesitzer, zur Immobilie und ihre eigenen Kontaktangaben. Sie helfen uns, wenn Sie uns möglichst umfassend informieren.