



## EINE TRAUMHAFTE NEUBAUWOHNUNG KÖNNTE BALD IHRE SEIN!

**Baubeginn September 2023**

**Kaufpreis:** ab 197.000 € bis 309.000 €  
**Wohnfläche:** ab 53,08 m<sup>2</sup> bis 82,28 m<sup>2</sup>  
**Adresse:** 66901 Schönenberg - Kübelberg, Miesauer Str. 81

## OBJEKTDATEN

Haustyp:	MFH mit 7 Wohnungen	Stellplätze:	1 Stellplatz gehört zur Wohnung (extra Stellplätze können für 9.000 € pro Stellplatz erworben werden)
Heizung:	Luftwasserwärmepumpe		
Baubeginn:	Herbst 2023		
Fertigstellung:	Dezember 2024		
Aufzug:	Nein	Wohnungen:	3 / 2 ZKB Wohnung 4 / 3 ZKB Wohnungen

## DATEN DER WOHNUNGEN:

### Untergeschoss

Wohnung Nr. 1 - RESERVIERT

- 3 ZKB Wohnung mit 82,28 m<sup>2</sup>
- Wohnung verfügt über 2 Terrasse mit eigenem Gartenanteil + Gartenhaus
- Eigener Eingang vorhanden

### Erdgeschoss

Wohnung Nr. 2 - VERKAUFT

- 3 ZKB mit 74,77 m<sup>2</sup>
- Wohnung verfügt über einen Balkon und einen zusätzlichen Abstellraum im Untergeschoss

Wohnung Nr. 3

- 2 ZKB mit 62,54m<sup>2</sup> / Kaufpreis: 232.000 €
- Wohnung verfügt über einen Balkon und einen zusätzlichen Abstellraum im Untergeschoss

### Obergeschoss

Wohnung Nr. 4

- 3 ZKB mit 74,77 m<sup>2</sup> / Kaufpreis: 277.000 €
- Wohnung verfügt über einen Balkon und einen zusätzlichen Abstellraum im Untergeschoss
- 

Wohnung Nr. 5

- 2 ZKB mit 62,27 m<sup>2</sup> / Kaufpreis: 230.500 €
- Wohnung verfügt über einen Balkon und einen zusätzlichen Abstellraum im Untergeschoss

### Dachgeschoss

Wohnung Nr. 6 - VERKAUFT

- 3 ZKB mit 61,74 m<sup>2</sup>
- Wohnung verfügt über einen Balkon und einen zusätzlichen Abstellraum im Untergeschoss

Wohnung Nr. 7

- 2 ZKB mit 53,08 m<sup>2</sup> / Kaufpreis: 197.000 €
- Wohnung verfügt über einen Balkon und einen zusätzlichen Abstellraum im Untergeschoss

**KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbsteuer: 5,0 %  
Notar u. Grundbuchkosten: 2 %

## AKTUELLER STATUS DER WOHNUNGEN - FREI / RESERVIERT / VERKAUFT

Wohnung Nummer 1: Reserviert  
Wohnung Nummer 2: Verkauft  
Wohnung Nummer 3: Frei  
Wohnung Nummer 4: Frei  
Wohnung Nummer 5: Frei  
Wohnung Nummer 6: Verkauft  
Wohnung Nummer 7: Frei

### OBJEKTAUSSTATTUNG

- Effizienzhaus 55
- 3 Scheibenwärmeschutzverglasung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Elektrorollläden im gesamten Haus
- Videosprechanlage
- Luftwasserwärmepumpe
- Dezentrales Zu- und Abluftsystem
- Bodenbelag Fliesen und Parkett
- Stellplatz vorhanden
- Fotovoltaikanlage vorhanden

### UNTERLAGENÜBERSICHT

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

### BAUSUBSTANZ & ENERGIE

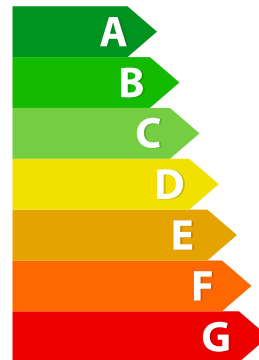
Objektzustand: Neubau

Energieausweis: Energiebedarfsausweis

Energieklasse: A++

Energieverbrauch: 21,00 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)

Heizungsart: Wärmepumpe



### HINWEIS

Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung.

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es entsteht ein modernes 7-Familienhaus in Schöenberg-Kübelberg mit exzellenten Wohnmöglichkeiten und komfortablen Annehmlichkeiten. Dieses architektonisch ansprechende Gebäude bietet eine Vielfalt an Wohnungen, darunter 2 ZKB und 3 ZKB Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 53,08 m<sup>2</sup> bis 82,28 m<sup>2</sup>.

Jede Wohnung ist mit einem eigenen Balkon ausgestattet, der einen Außenraum für Entspannung und Genuss bietet. Besonders hervorzuheben ist die Wohnung im Untergeschoss, die über zwei Terrassen und einen eigenen Gartenanteil mit Gartenhaus verfügt. Diese Wohnung verfügt außerdem über einen eigenständigen Eingang, der zusätzliche Privatsphäre und Unabhängigkeit bietet.

Für Ihre Bequemlichkeit sind ausreichend PKW-Stellplätze direkt am Gebäude vorgesehen, um Ihnen das Parken zu erleichtern.

Die Wohnungen in diesem Gebäude sind mit modernsten dreifachverglasten Kunststofffenstern versehen, die nicht nur eine ästhetische Verschmelzung von Innen und Außen schaffen, sondern auch außergewöhnliche Schalldämmung und energieeffiziente Eigenschaften bieten.

Genießen Sie das unvergleichliche Komfortgefühl der Fußbodenheizung, die in jeder Wohnung eine gleichmäßige Wärmeabgabe sicherstellt. Diese moderne Heizmethode schafft eine behagliche Atmosphäre und eliminiert kalte Bodenflächen. Die individuelle Temperatursteuerung ermöglicht es Ihnen, jeden Raum nach Ihren Vorlieben zu regulieren. Die Zukunft des umweltfreundlichen Heizens ist da – durch die Luftwasserwärmepumpe wird das Gebäude effizient mit Wärme versorgt.

Die Wohnungen sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die nicht nur Ihre Privatsphäre schützen, sondern auch die Lichtverhältnisse nach Ihren Wünschen gestalten. Die Badezimmer verfügen über eine elegante bodentiefe Dusche. Die barrierefreie Duschräume verleihen den Bädern einen zeitgemäßen Flair.

Dieser Neubau erstrahlt in der Top-Energieklasse und setzt damit neue Maßstäbe in puncto Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Hier erleben Sie modernes Wohnen in Perfektion – eine einzigartige Verbindung von stilvollem Design und fortschrittlicher Ausstattung, die höchsten Wohnkomfort garantiert. Egal ob Sie als Familie oder alleine leben, dieses 7-Familienhaus bietet Ihnen zeitgemäßen Komfort in einer attraktiven Umgebung.

## EIGENTUMSWOHNUNG ALS RENDITEOBJEKT

Wachstumschancen durch zusätzliche Abschreibung bei Mietwohnung - Nutzen Sie die aktuelle Gesetzeslage zur Steigerung des Werts Ihrer Immobilie!



Mit der Einführung der Sonderabschreibung für Mietwohnungen im Jahr 2023 bietet sich Ihnen die einmalige Gelegenheit, die Attraktivität Ihrer Immobilie deutlich zu erhöhen.

- Durch die geringere Steuerbelastung steigt Ihre Rendite aus der Vermietung.
- Die Sonderabschreibung senkt Ihr Kapitalrisiko, da Sie einen Teil der Anschaffungskosten steuerlich absetzen können. Der AfA-Satz beträgt 5 % des jeweiligen Buch- oder Restwerts des Gebäudes.

## IMPRESSIONEN



# GRUNDRISSE

Stellplätze vor und hinter dem Haus



Untergeschoss Wohnung Nummer 1



Erdgeschoss Wohnung Nummer 2



Erdgeschoss Wohnung Nummer 3



Grundriss - unverbindliche, nicht maßstabsgetreue Darstellung

# GRUNDRISSE

Obergeschoss Wohnung Nummer 4



Obergeschoss Wohnung Nummer 5



Dachgeschoss Wohnung Nummer 6



Dachgeschoss Wohnung Nummer 7



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.