

Bexbach

# Gemütliche Eigentumswohnung mit Balkon in zentraler Lage

Objektnummer: 23309254



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

KAUFPREIS: 174.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23309254 - 66450 Bexbach

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

Objektnummer: 23309254 - 66450 Bexbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	23309254	Kaufpreis	174.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2000	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 23309254 - 66450 Bexbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	102.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.01.2030	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23309254 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23309254 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23309254 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23309254 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Objektnummer: 23309254 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23309254 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23309254 - 66450 Bexbach

## 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.: 06841 - 17 25 29 0

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

Objektnummer: 23309254 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

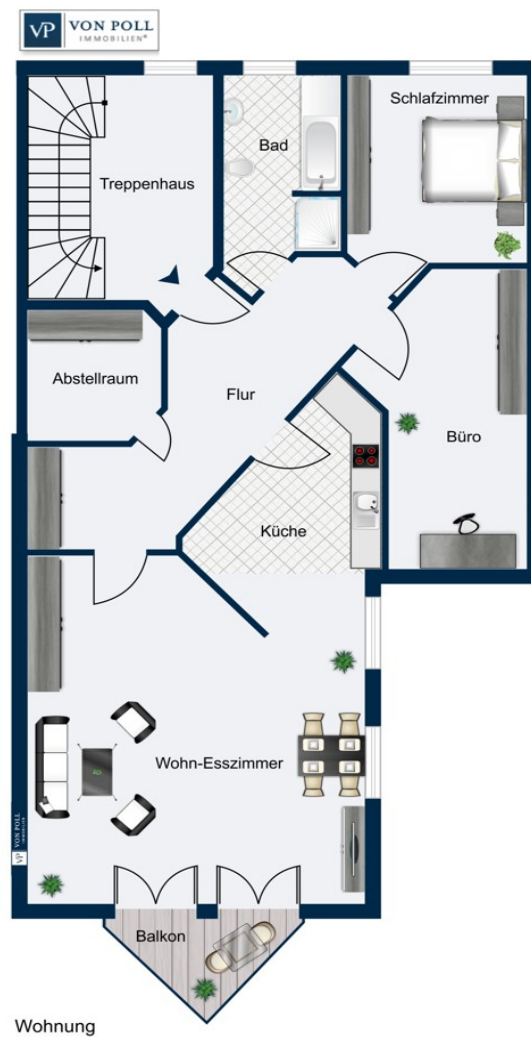
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

Shop Homburg | Saarbrückerstraße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

Objektnummer: 23309254 - 66450 Bexbach

## Grundrisse



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: 23309254 - 66450 Bexbach

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese wunderschöne und großzügige Wohnung in zentraler Lage präsentieren zu können. Mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> und einer intelligenten Raumverteilung bietet diese Immobilie genug Platz für eine Familie oder ein Paar. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Dreifamilienhaus, welches im Jahr 2000 erbaut wurde und eine solide Bauweise aufweist. Die Immobilie ist vollständig renoviert und modernisiert, wobei besonders viel Wert auf helle und offene Räume gelegt wurde. Aktuell ist die Wohnung vermietet und bietet sich daher auch ideal als Kapitalanlage an. Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der angenehmen Atmosphäre empfangen, die durch große Fenster und eine geschmackvolle Raumgestaltung geschaffen wird. Der offene Grundriss des Wohn- und Essbereichs lässt viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und schafft eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre. Die Immobilie verfügt über zwei Schlafzimmer, die Rückzugsorte der Ruhe und Entspannung bieten. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Ein Highlight der Wohnung ist der kleine Balkon, auf dem Sie die Sonne genießen und den Ausblick auf die Umgebung genießen können. Hier können Sie den Tag mit einer Tasse Kaffee beginnen oder den Feierabend entspannt ausklingen lassen. Die Immobilie wird über eine moderne Zentralheizung beheizt und bietet somit ein angenehmes Wohnklima. Die Wohnung lässt Raum für individuelle Anpassungen nach Ihren persönlichen Vorstellungen. Zudem gibt es mehrere Stellplätze vor und hinter dem Haus, welche von den Bewohnern genutzt werden können. Wir laden Sie herzlich dazu ein, diese schöne und gut geschnittene Wohnung zu besichtigen. Machen Sie sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Termin. Wir freuen uns darauf, Ihnen das Objekt persönlich zu zeigen und Ihnen bei Fragen zur Verfügung zu stehen.

Objektnummer: 23309254 - 66450 Bexbach

## Ausstattung und Details

- Balkon
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Abstellraum innerhalb der Wohnung und auf dem Dachboden
- Stellplätze vor und hinter dem Haus

Objektnummer: 23309254 - 66450 Bexbach

## Alles zum Standort

Die Stadt Bexbach ist eine saarländische Stadt im Saarpfalz-Kreis. Sie hat etwa 18.000 Einwohner und grenzt an das Land Rheinland-Pfalz. Die Stadt ist verkehrstechnisch gut angebunden und liegt zwischen der Kreisstadt Neunkirchen und der Universitätsstadt Homburg. Die gute Anbindung an die A8 und an die A6 sowie der IC Haltepunkt in Homburg ermöglicht Ihnen schnellste Verbindungen nach Frankfurt oder Paris. In Bexbach finden Sie alles was Sie für das tägliche Leben benötigen, so zum Beispiel Apotheken, Autowerkstätten, Bäckerei, Metzger, Supermärkte, Kindergarten, Grundschule, Ärzte und vieles mehr.



Objektnummer: 23309254 - 66450 Bexbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2030. Endenergiebedarf beträgt 102.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 23309254 - 66450 Bexbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41 Homburg  
E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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