

Bexbach

# Charmante Doppelhaushälfte mit idyllischem Grundstück

Objektnummer: 24309202



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

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 840 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24309202 - 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: 24309202 - 66450 Bexbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24309202
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1922
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	265.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24309202 - 66450 Bexbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	314.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.05.2024		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24309202 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309202 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309202 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309202 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24309202 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309202 - 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: 24309202 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309202 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309202 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309202 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309202 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 24309202 - 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: 24309202 - 66450 Bexbach

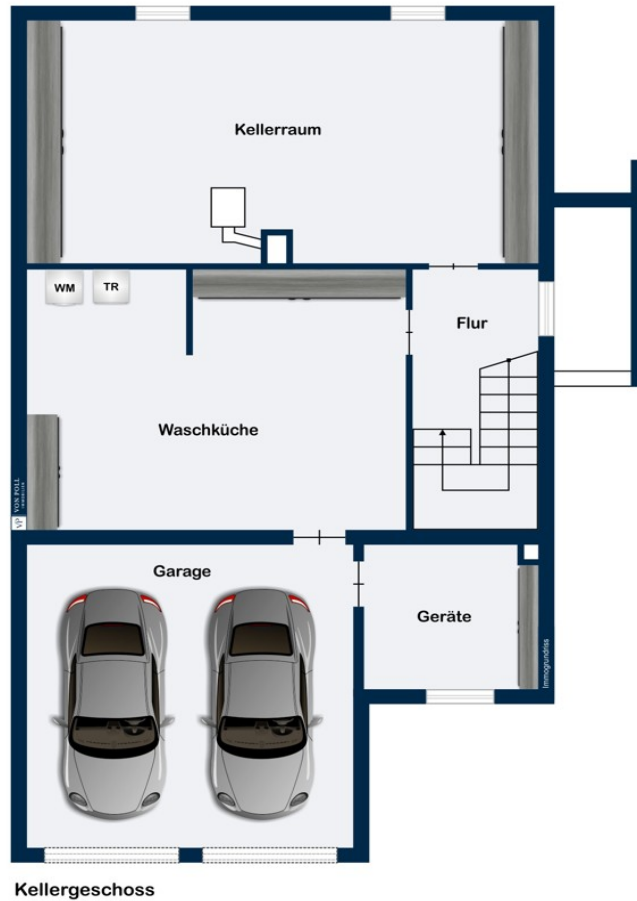
## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



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: 24309202 - 66450 Bexbach

## Ein erster Eindruck

Die 1922 erbaute Doppelhaushälfte scheint auf den ersten Blick unscheinbar. Bei näherer Betrachtung offenbart sich jedoch der Charme des Hauses und des dazugehörigen Grundstückes. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, in den letzten Jahren wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen: Bäder, Strom, Fenster, Türen, Dach, Garagentor uvm. entsprechen nun dem neuesten Standard und machen modernes komfortables Wohnen uneingeschränkt möglich. Die Doppelhaushälfte verfügt über 8 Zimmer, verteilt auf insgesamt zwei Etagen plus Kellergeschoss. Insgesamt stehen Ihnen über ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Das Grundstück erstreckt sich auf über ca. 840 m<sup>2</sup> Fläche. Der Garten ist gepflegt und idyllisch angelegt, sodass Sie in Ihrer Freizeit herrliche Stunden im Grünen verbringen können. Doch werfen wir nun einen Blick ins Innere des Hauses. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Dielenbereich mit eigener Garderobe. Von hieraus gelangen Sie in den hellen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Dieser ist durch einen charmanten Rundbogen mit freiliegendem Mauerwerk getrennt. Weiter befinden sich auf dieser Etage die Küche mit angrenzendem Essbereich, einem Büro, einem modernen Duschbad sowie einem weiteren Zimmer mit Zugang zum Balkon. Von hier aus genießen Sie einen wunderbar weiten Blick ins Grüne. Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Dieses verfügt über ein Elternschlafzimmer mit Zugang zum separaten Ankleidezimmer auf der einen, und Zugang zur Veranda auf der anderen Seite. Zudem gibt es ein Kinderzimmer, ein Tageslichtbad mit großzügiger Badewanne sowie ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung. Im Untergeschoss befinden sich ein großzügiger Wasch- und Trockenraum, ein Geräteraum sowie ein Kellerraum. Des Weiteren gelangen Sie von hier aus auch in die Doppelgarage, die es Ihnen ermöglicht, dass Ihre Autos auch bei schlechtem Wetter gut geschützt stehen. Ein Traum vom Eigenheim – gerade als kleine Familie oder als Paar! Vereinbaren Sie gleich einen Termin zur Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst.

Objektnummer: 24309202 - 66450 Bexbach

## Ausstattung und Details

- Echtholzboden
- Laminatboden
- zwei neuwertige Bäder
- Kamin
- zwei Balkone
- Doppelgarage
- Garten

**Objektnummer: 24309202 - 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: 24309202 - 66450 Bexbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2024. Endenergiebedarf beträgt 314.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922. 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: 24309202 - 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)