

Bexbach / Oberbexbach

# Exklusives Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung

**CODICE OGGETTO: 23309238**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 10.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.501 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

- 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: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23309238                             |
| Superficie netta    | ca. 250 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                       |
| Vani                | 10.5                                 |
| Camere da letto     | 7.5                                  |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1979                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 490.000 EUR   |
| Casa                              | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,213 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2000  |
| Stato dell'immobile               | Curato  |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Superficie lorda                  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Dati energetici

|   |                      |                                 |                             |
|---|----------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico              | 151.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 12.01.2033           | Classe di efficienza energetica | E                           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |                                 |                             |

CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## La proprietà

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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

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)

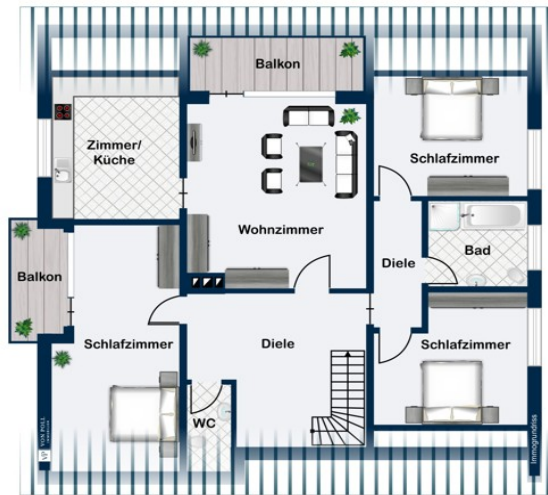
CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

# Planimetrie



Erdgeschoss





Dachgeschoss

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: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger und idyllischer Lage mit einer herrlichen Süd-Westausrichtung. Das Haus wurde im Jahr 1979 erbaut und 2000 modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1501 m<sup>2</sup> bietet dieses Anwesen ausreichend Platz für Familien oder Paare, die viel Raum und Komfort bevorzugen. Das Haus beeindruckt mit insgesamt 10.5 Zimmern, darunter 7.5 Schlafzimmer, die genügend Platz für die ganze Familie oder auch für Gäste bieten. Zwei Badezimmer und zwei Gäste-WCs sorgen für einen stressfreien Start in den Tag. Im Dachgeschoss verfügt eines der Zimmer über Anschlüsse für eine Küche. Eine geräumige Doppelgarage mit integrierter Werkstatt ermöglicht handwerkliche Tätigkeiten direkt vor Ort. Der vollunterkellerte Bereich des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum sowie einen Hobbyraum, um den individuellen Interessen nachzugehen. Die Ausstattung des Hauses ist hochwertig und verspricht den Bewohnern Komfort und Stil.

Einbauschränke bieten viel Stauraum und sorgen für eine aufgeräumte Wohnatmosphäre. Eine Marmortreppe verleiht dem Haus ein luxuriöses Ambiente und der Stabparkettboden sorgt für gemütliche und wohnliche Atmosphäre. Der großzügige Garten lädt zu Aktivitäten im Freien und entspannten Stunden mit der Familie oder Freunden ein. Zudem besteht die Möglichkeit, das Grundstück als Baugrundstück zu nutzen. Das charmante Gartenhaus kann als gemütliche Gartenlounge genutzt werden. Die zahlreichen Obstbäume im Garten, darunter Mirabelle, Apfel und Pflaume, runden das idyllische Ambiente ab. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus und wurde kürzlich saniert. Die Immobilie liegt in einer ruhigen und grünen Umgebung, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als perfektes Zuhause für eine Familie oder Paare, die viel Platz und Komfort suchen. Das Haus bietet eine ideale Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen großen Garten für entspannte Stunden im Freien. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung.



CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Dettagli dei servizi

- Stabparkettboden
- Fliesenboden
- Laminatboden
- zwei Gäste WC mit Fenster
- Gartenhaus
- Regenwasserzisterne
- Terrasse mit großem Garten (Grundstücksfläche neben dem Haus auch als zusätzliches Bauland nutzbar)
- zwei Balkone
- Doppelgarage mit Werkstatt

**CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 151.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach**

## Partner di contatto

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

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)