

Bexbach

# Idyllisches Zuhause - Charmanter Bungalow mit großer Terrasse und Traumgrundstück

Objektnummer: 253092020



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 729 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 253092020 - 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: 253092020 - 66450 Bexbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	253092020
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	521.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.08.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968



Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

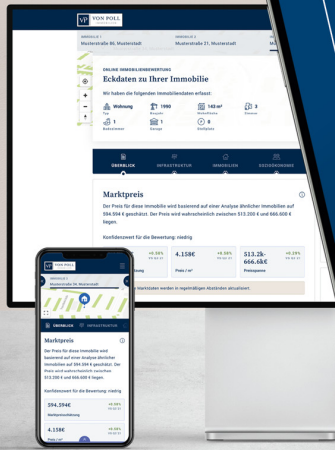
## Die Immobilie



Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie





**Pietro Ramaglia**  
Selbstständiger Immobilienberater  
Immobilienmakler (IHK)  
Immobilienbewerter (IHK)

✉ [pietro.ramaglia@von-poll.com](mailto:pietro.ramaglia@von-poll.com)  
☎ 0177 77 25 545



Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

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

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

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

Partner-Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

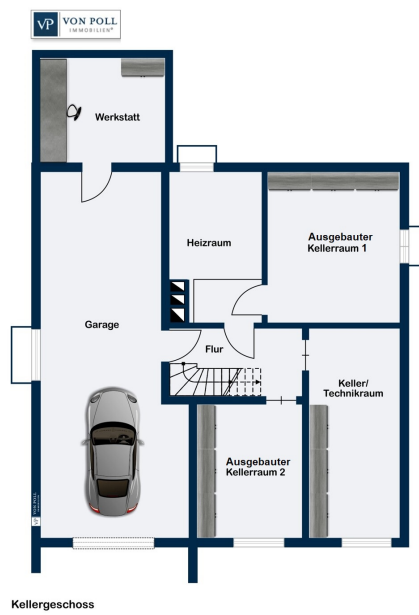
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

**T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0**

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

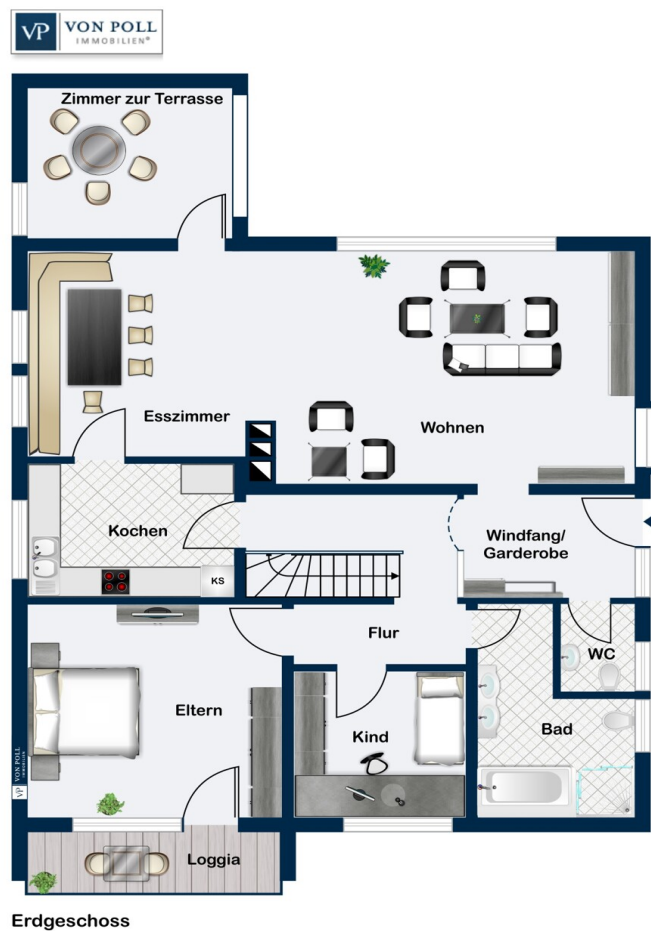
Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 253092020 - 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: 253092020 - 66450 Bexbach

## Ein erster Eindruck

Dieser charmante Bungalow aus dem Jahr 1968 befindet sich auf einem großzügigen und sehr gepflegten Grundstück von ca. 729 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von rund 125 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien sowie Paare, die komfortables Wohnen auf einer Ebene bevorzugen.

Die gut durchdachte Raumaufteilung und die zeitlose Architektur schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde fortlaufend instandgehalten.

Zudem ist die Immobilie voll unterkellert inklusive zwei ausgebauter Kellerräume, welche optional als Büroräume genutzt werden können.

Der gepflegte Bungalow verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 2 flexibel nutzbare Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer bietet direkten Zugang zu einer gemütlichen Loggia. Zwei Bäder – ein Hauptbad mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort.

Der Fußboden der Wohnräume besteht aus einem ansprechenden Mix aus Marmorfliessen, Naturstein- und Teppichböden, was den Räumen eine schlichte Eleganz verleiht.

Die großzügige Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet viel Platz zum Kochen und gemeinsamen Genießen. Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Hier lassen sich sonnige Nachmittage und entspannte Abende wunderbar genießen. Ein angrenzender, zusätzlicher Raum kann flexibel als Büro, Hobbyraum oder Erweiterung des Wohnbereichs dienen – ein Umbau zum Wintergarten wäre ebenfalls denkbar.

Das Grundstück besticht durch seinen ländlichen Charme und ein idyllisches Ambiente. Es bietet reichlich Platz für Gartenliebhaber, Freizeitgestaltung oder die Errichtung weiterer Außenbereiche.

Eine weitere Besonderheit stellt die Option dar, ein zweites Grundstück mit ca. 716 m<sup>2</sup> zusätzlich zu erwerben. Dies eröffnet spannende Möglichkeiten bzgl. der Erweiterung des eigenen Wohnareals oder einer separaten Bebauung und Vermarktung. Darüberhinaus verfügt das zweite Grundstück über ein ca. 10 qm großes Gartenhaus,

welches zusätzlichen Stauraum bietet für Gartengeräte. Ausgestattet mit einem Stromanschluss eignet es sich bestens für Hobbys oder Partys im Freien

Das Dach des Bungalows wurde im Jahr 2004 vollständig saniert und die Zentralheizung, eine moderne Gasheizung der Marke Viessmann, wurde im Jahr 2023 erneuert. Diese Maßnahmen gewährleisten einen effizienten Energieverbrauch und eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus.

Die Doppelgarage mit automatischem Tor bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und schafft zusätzlichen Stauraum.

Zusammenfassend ist die Ausstattungsqualität des Bungalows als normal zu bewerten, bietet jedoch durch seine gepflegte Bauweise und die vorgenommenen Modernisierungen eine solide Wohnbasis. Der ideale Grundriss und die vorteilhafte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einer überlegenswerten Option für all jene, die eine Immobilie mit Substanz und Potenzial suchen.

Interessenten, die Wert auf einen Bungalow mit viel Raum auf einem großzügigen Grundstück legen, sind eingeladen, dieses angenehme Zuhause zu entdecken. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

## Ausstattung und Details

- gepflegter Zustand
- Großes, helles Badezimmer mit Dusche
- Gäste WC
- Kunststofffenster doppelverglast
- Marmorfliesen, Naturstein- und Teppichböden
- Terrasse
- Loggia
- Einbauküche
- Doppelgarage
- Dach neu saniert in 2004
- Gasheizung (Viessmann) neu saniert in 2023
- Großzügiges, schönes Grundstück
- Option des Erwerbs eines zweiten Grundstücks

Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

## Alles zum Standort

Bexbach liegt im Saarpfalz-Kreis zwischen den beiden Kreisstädten Homburg und Neunkirchen und etwa 25 km nordöstlich der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Verkehrstechnisch ist die Stadt Bexbach durch Autobahnanschlüsse zur A 6 und A 8 an das deutsche Fernstraßennetz optimal angebunden. Zudem verläuft die B 423 (Bundesgrenze Frankreich Mandelbachtal–Altenglan) durch den Bexbacher Stadtteil Kleinottweiler.

Der Bungalow befindet sich in einer schönen und ruhigen Wohngegend.

Die Lage dieser Immobilie kombiniert das Beste aus beiden Welten: die Ruhe einer naturnahen Umgebung und die Nähe zu allen notwendigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, was diesen Wohnort besonders für Familien attraktiv macht.

Objektnummer: 253092020 - 66450 Bexbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 521.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 253092020 - 66450 Bexbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte

Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0

E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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