

Bexbach

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Garten

Objektnummer: 24309004



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

KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 530 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24309004 - 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: 24309004 - 66450 Bexbach

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24309004   |
| Wohnfläche   | ca. 149 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1954       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 280.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2004                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 80 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24309004 - 66450 Bexbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 297.58 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.03.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1954           |



Objektnummer: 24309004 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24309004 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309004 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24309004 - 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: 24309004 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24309004 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24309004 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24309004 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24309004 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Carolin Morolli**

Ihre persönliche Immobilienmaklerin für die Stadt  
Bexbach und den Landkreis St. Wendel

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: 24309004 - 66450 Bexbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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®

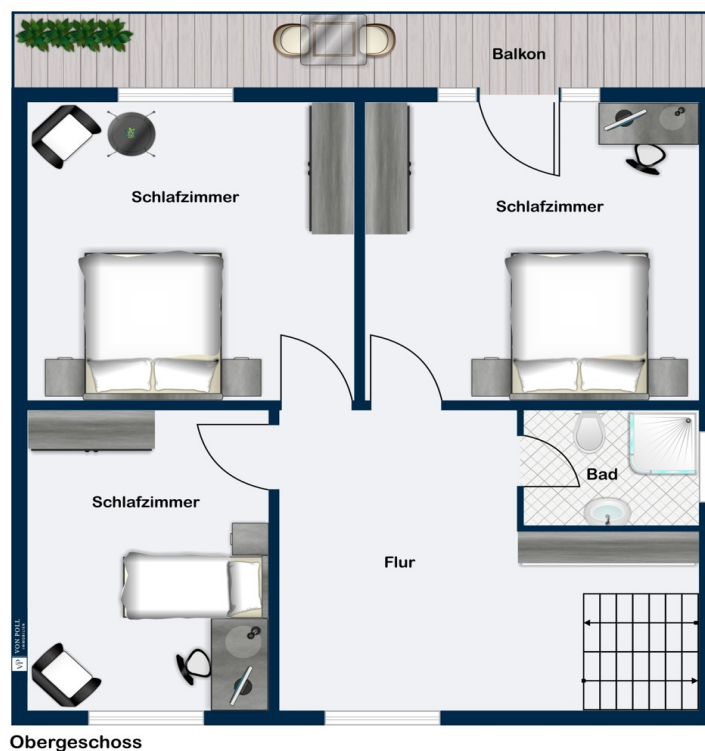
[www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

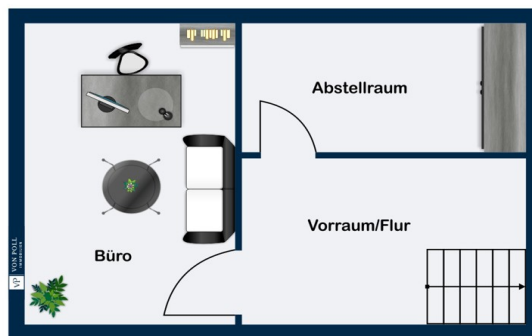


Objektnummer: 24309004 - 66450 Bexbach

## Grundrisse







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: 24309004 - 66450 Bexbach

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1954 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 530 m<sup>2</sup> viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, eine Küche, ein Gäste-WC und ein Badezimmer, welche sich über drei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich das Esszimmer, das Wohnzimmer und die Küche mit Zugang zur großzügigen Terrasse sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, eines davon mit Balkonzugang, sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer, das ideal als Büroraum genutzt werden kann. Im Außenbereich lädt eine gemütliche Grillhütte zum Verweilen ein und der schöne Garten mit bereits angelegtem Teich kann nach eigenen Wünschen gestaltet werden. Eine Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Ihre Autos. Insgesamt bietet diese Immobilie mit ihrer großzügigen Raumverteilung und der schönen Außenanlage zahlreiche Möglichkeiten, um ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und Gestaltungsoptionen machen dieses Haus zu einer attraktiven Investition für Familien, die nach einem Eigenheim mit Potenzial suchen. Gerne zeigen wir Ihnen bei einem Besichtigungstermin alle Vorzüge dieser Immobilie und beraten Sie umfassend.

Objektnummer: 24309004 - 66450 Bexbach

## Ausstattung und Details

- Fliesenboden
- Laminatboden
- Terrasse
- Balkon
- Grillhütte
- Doppelgarage
- Garten

Objektnummer: 24309004 - 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: 24309004 - 66450 Bexbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 297.58 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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: 24309004 - 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)