

Sankt Wendel / Bliesen

# Design trifft Naturidylle – Exklusives Wohnen mit unverbaubarem Weitblick

Property ID: 26309302



**PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 620 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

## At a glance

Property ID	26309302	Purchase Price	625.000 EUR
Living Space	ca. 210 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Timber frame
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2016		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage		

Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy Source	<b>Gas</b>	Final energy consumption	<b>118.21 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>06.04.2036</b>	Energy efficiency class	<b>D</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>2016</b>

Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

## The property



Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

## The property



Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

## The property



Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt Suchprofil anlegen

Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

## The property



Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

## The property



Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

## The property



Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

## The property



Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

## The property



### Lena Brehmer

Assistenz des Geschäftsstelleninhabers  
Immobilienkauffrau (IHK)  
Immobilienbewerterin (IHK)

✉ lena.brehmer@von-poll.com

☎ 06841 1725290

Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

## The property



### 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.

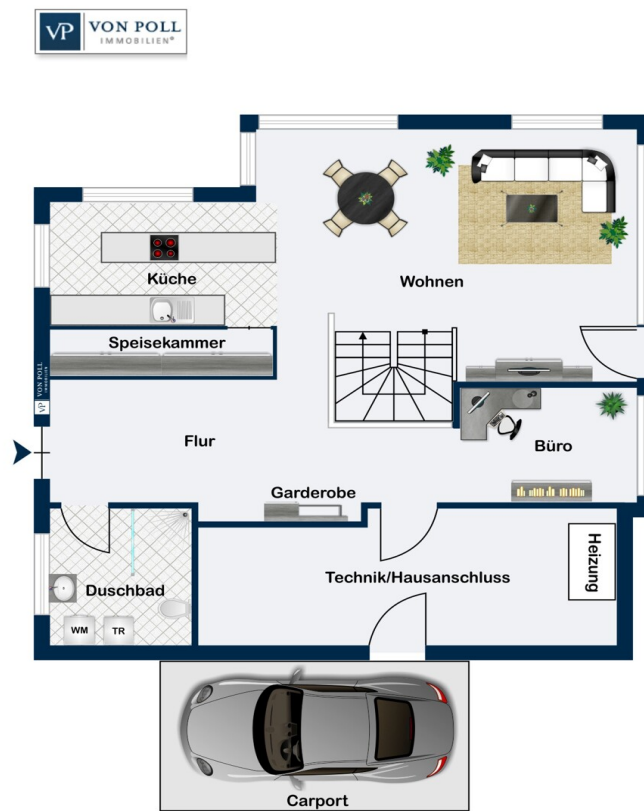
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

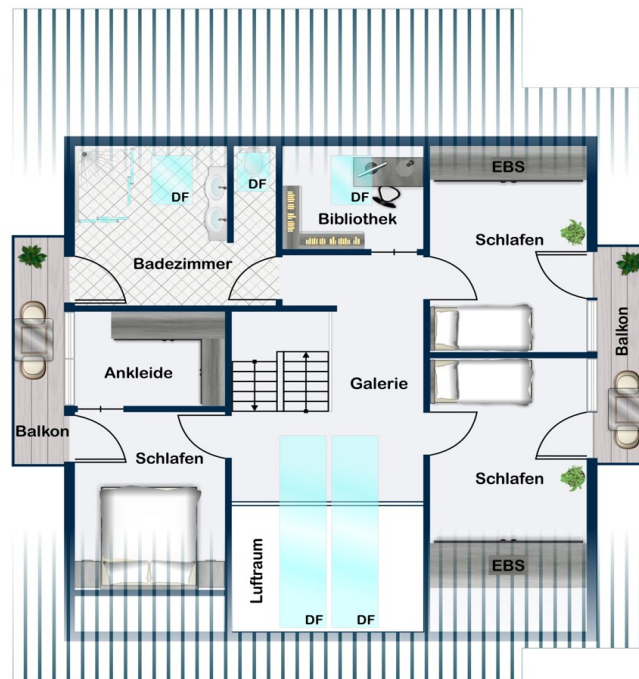
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

## Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen**

## **A first impression**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo zeitgemäßes Design auf unberührte Naturidylle trifft.**

**Diese exklusive Immobilie aus dem Baujahr 2016 besticht durch klare Linien, puristische Eleganz und hochwertige Materialien. Auf einer Wohnfläche von ca. 210?m<sup>2</sup>, eingebettet in ein großzügiges Grundstück von ca. 620?m<sup>2</sup>, vereint sie Architektur und Natur.**

**Das Erdgeschoss präsentiert sich in konsequenter, minimalistischer Ästhetik: Ein fugenloser Designstrich verleiht den Räumen eine ruhige, fließende Wirkung und unterstreicht die klare Linienführung der Architektur. Die puristische Weißgestaltung schafft zeitlose Eleganz und setzt den Fokus auf Licht, Raum und Perspektive. Ein besonderes architektonisches Highlight sind die bodentiefen Fensterelemente mit rahmenloser Verglasung, die Innen- und Außenraum nahezu nahtlos verschmelzen lassen und die umliegende Natur wie ein lebendiges Panorama ins Haus holen.**

**Im Zentrum des offenen Wohnbereichs steht die exklusive Designer-Küche von Leicht, ausgestattet mit hochwertigen Einbaugeräten von Miele. Die ca. 3,20?m lange Kochinsel in weißem Design setzt ein stilprägendes Statement und bildet den kommunikativen Mittelpunkt der Immobilie. Ein modernes Duschbad im Eingangsbereich sorgt für zusätzlichen Komfort, während ein weiterer Raum vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ideal als Fitnessbereich, Homeoffice oder Atelier. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen funktionalen Hausanschlussraum, der Technik und Stauraum gekonnt bündelt.**

**Über eine elegante Podesttreppe gelangen Sie in den offenen Galeriebereich, der mit einer Dachverglasung ein faszinierendes Farbenspiel ins Haus bringt. Der edle, geweißte Eichenparkettboden verstärkt die moderne Atmosphäre. Von hier aus erreichen Sie drei Schlafbereiche, darunter der Masterschlafbereich mit eigener Ankleide und einem modernen Masterbad. Das Masterbad überzeugt mit separierter Toilette, einer begehbaren Regendusche und Corian-Waschbecken.**

**Dieses durchdachte Wohnkonzept wird durch eine Garage sowie ein Carport ergänzt, die großzügigen Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.**

**Dieses Zuhause vereint reduzierte Eleganz, hochwertige Materialien, moderne Technologie und einen unverbaubaren Blick in die Natur – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie Wohnkomfort in Perfektion.**

**Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen**

## **Details of amenities**

- Smarthome-System (Loxone)
- Integriertes Bose Soundsystem
- Fugenloser Designer-Estrichboden
- Geweißter Eichenparkettboden
- Fußbodenheizung
- Deckenspots mit integrierten indirekten Beleuchtungsakzenten
- Bodentiefe, rahmenlose Fensterelemente
- Elektrische Raffstores mit Windsensor
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel (Hersteller: Leicht)
- Miele Einbaugeräte inklusive Induktionskochfeld
- Separate Speisekammer mit maßgefertigten Einbauschränken
- Funktionaler Hausanschlussraum
- Maßgefertigte Einbauschränke (Hersteller: Raumplus)
- Offene Galerieebene
- Dachfenster im Dachgeschoss mit Nanoversiegelung
- Duschbad im Erdgeschoss
- Masterbad mit Regendusche und Corian-Waschbecken
- Moderne Podesttreppe
- Zwei Balkone
- Solaranlage
- Einzelgarage
- Carport

**Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen**

## **All about the location**

**Bliesen ist ein attraktiver Ortsteil der Kreisstadt St. Wendel im nördlichen Saarland mit rund 3.000 Einwohnern. Der Ort vereint eine naturnahe Wohnqualität mit guter Anbindung an das regionale Zentrum und zahlreiche infrastrukturelle Vorteile. Die Wohnlage zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend familienorientierte Bebauung mit direktem Zugang zu Grünflächen und Wanderwegen aus. Gleichzeitig profitiert Bliesen von der Nähe zur Kreisstadt, sodass Freizeit- und Kulturangebote, Gastronomie und Sportstätten in kurzer Zeit erreicht werden können.**

**Bliesen bietet zudem eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz, insbesondere in Richtung St. Wendel, die B 41 sowie weiterführende Verbindungen zu Autobahnen und umliegenden Gemeinden. Die zentrale Lage im Landkreis ermöglicht kurze Pendelwege zu Arbeitsplätzen in St. Wendel, Neunkirchen oder Saarbrücken sowie eine schnelle Erreichbarkeit des nahegelegenen Bostalsees für Freizeitaktivitäten.**

**Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen**

## Other information

**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.

**Property ID: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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