

Bexbach

Attraktives Einfamilienhaus mit großer Terrasse und gepflegter Außenanlage.

Property ID: 26309526



PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.000 m²

Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

- **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: 26309526 - 66450 Bexbach

At a glance

| | | | |
|----------------------|--|----------------------------------|---|
| Property ID | 26309526 | Purchase Price | 339.000 EUR |
| Living Space | ca. 155 m ² | House | Single-family house / Detached house |
| Roof Type | Gabled roof | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms | 6 | Modernisation / Refurbishment | 2023 |
| Bedrooms | 4 | Condition of property | Well-maintained |
| Bathrooms | 2 | Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Year of construction | 1934 | | |
| Type of parking | 4 x Outdoor parking space, 1 x Garage | | |

Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Gas | Final Energy Demand | 321.20 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 23.03.2036 | Energy efficiency class | H |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1934 |

Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

The property



Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

The property



Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

The property



VP 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

Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

The property



Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

The property



Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

The property



Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

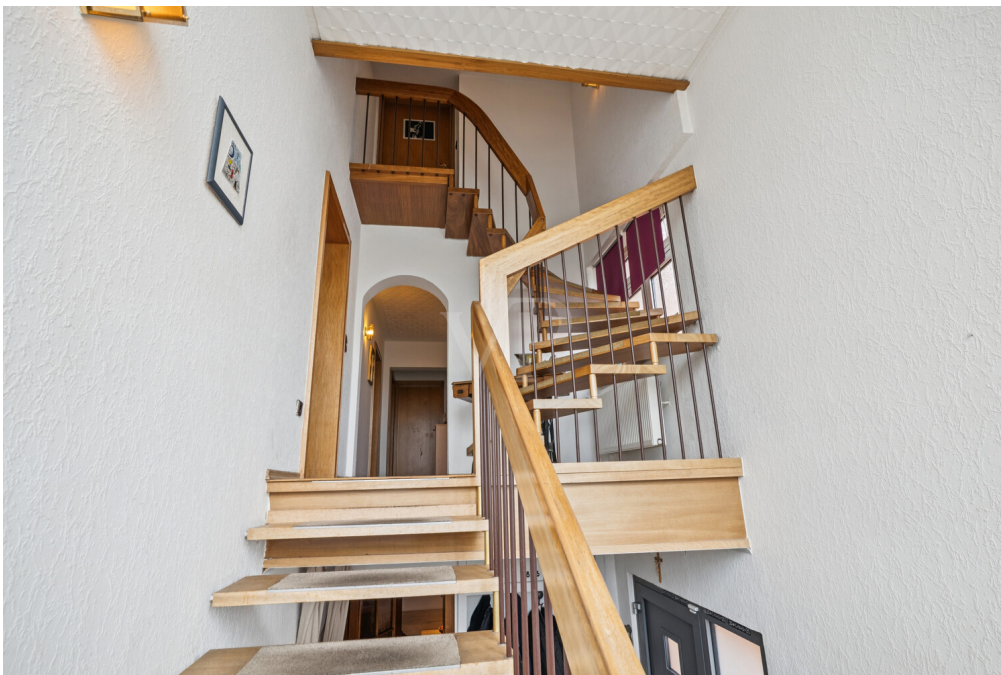
www.von-poll.com

Jetzt Suchprofil anlegen



Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

The property



Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

The property



Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

The property



Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

The property



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

✉ pietro.ramaglia@von-poll.com
☎ 0177 77 25 545



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 | www.von-poll.com/homburg

Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

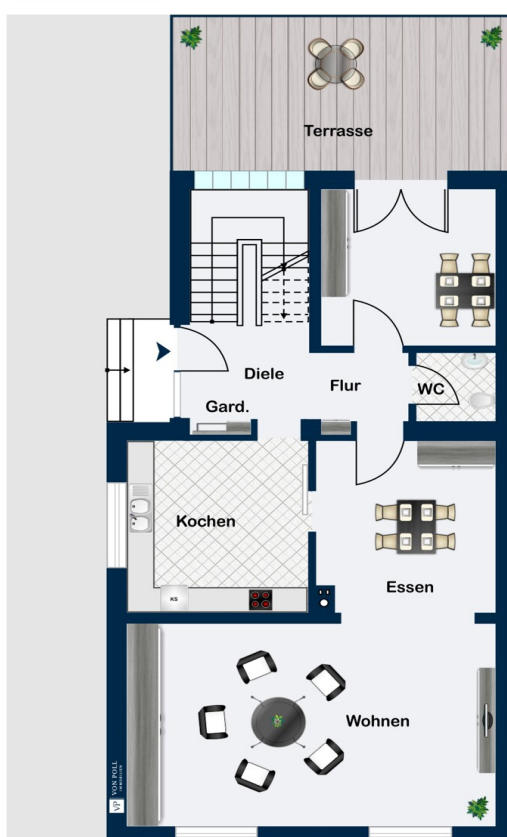
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

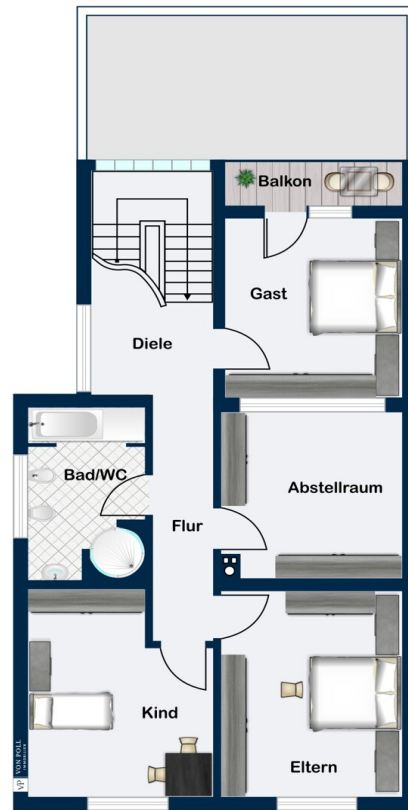
www.von-poll.com

Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 26309526 - 66450 Bexbach

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahre 1934 überzeugt durch seinen modernen, einladenden Charakter sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch anspruchsvollen Eigennutzern ein komfortables Zuhause bietet. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1000 qm gelegen, verbindet die Immobilie mit ca. 155 qm Wohnfläche hochwertige Ausstattungsmerkmale mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem hohen Wohnkomfort.

Das Anwesen wurde ca. 1975 umgebaut und ist vollunterkellert.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie im Erdgeschoss eine helle, großzügige Diele, die als repräsentatives Entrée dient und ausreichend Platz für Garderobe und Empfang bietet. Von hier aus erschließen sich die weiteren Räume dieser Ebene. Das große Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses und begeistert mit einer offenen, freundlichen Atmosphäre. Die moderne, helle Einbauküche aus dem Jahr 2022 fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und überzeugt durch zeitgemäße Gestaltung und Funktionalität. Ein Gästezimmer mit direktem Zugang zur Terrasse bietet ideale Voraussetzungen für Besucher, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC. Elektrische Rollläden im gesamten Erdgeschoss sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, der zu entspannten Momenten im Freien einlädt. Im Jahr 2023 wurde hier zudem ein neues, modernes Masterbadezimmer mit Dusche geschaffen, das mit hochwertigen Materialien und einer zeitgemäßen Ausstattung überzeugt. Die im Jahr 2024 erneuerten Laminatböden unterstreichen die hochwertige und gepflegte Wirkung dieser Etage.

Das ausgebauten Dachgeschoss bietet im charmanten Stil zusätzlichen Wohnraum und ist flexibel nutzbar, etwa als Gäste-, Arbeits- oder Hobbybereich. Hier wurde 2024 ein weiteres neues Badezimmer mit Dusche installiert, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Insgesamt verfügt das Haus über zwei moderne Bäder mit Dusche sowie ein Gäste-WC und ist damit bestens auf die Bedürfnisse einer Familie oder häufigen Besuch eingestellt. Für ein zusätzliches Sicherheitsgefühl sorgt eine moderne Alarmanlage, die 2021 installiert wurde.

Der Balkon, die große Terrasse sowie der weitläufige idyllische Garten laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Swimmingpool, der in den Sommermonaten für Erholung und Badespaß sorgt und die Außenanlage zu einem echten Rückzugsort macht – ideal für Freizeitaktivitäten und gesellige Abende mit Familie

und Freunden.

Dank Alufenstern mit Doppelverglasung profitiert das Haus ganzjährig von einer guten Wärmedämmung. Die Gasheizung aus dem Jahr 1995 sorgt zuverlässig für Wärme. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine große Garage sowie vier PKW-Außenstellplätze zur Verfügung, sodass auch für Gäste jederzeit ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und großzügigen Außenflächen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den zahlreichen Vorzügen dieses attraktiven Angebots zu überzeugen.

Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

Details of amenities

- Gepflegter Zustand
- Umbau ca. 1975
- Gasheizung
- Alufenster doppelverglast
- Moderne helle Einbauküche im EG - 2022
- Elektrische Rolläden im gesamten EG
- Parkett, Laminat und Fliesenböden
- 2 Bäder mit Dusche
- 1 Gäste WC
- Neues Masterbadezimmer mit Dusche im OG - 2023
- Neues Badezimmer mit Dusche im DG - 2024
- Neue Laminatböden im OG und DG - 2024
- Ausgebautes Dachgeschoss mit neuem Badezimmer
- Alarmanlage – 2021
- Balkon
- Große Terrasse
- Großzügiges Grundstück mit Swimmingpool
- 1 Garage
- 4 PKW Außenstellplätze

Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

All about the location

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

Das Einfamilienhaus liegt in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Bexbach. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind schnell erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte, während nahegelegene Grünflächen einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten

Property ID: 26309526 - 66450 Bexbach

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: 26309526 - 66450 Bexbach

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com