

Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

Ihr privater Rückzugsort – Einfamilienhaus auf uneinsehbarem Grundstück

CODE DU BIEN: 26309306



PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 804 m²

CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

En un coup d'œil

| | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--|
| CODE DU BIEN | 26309306 | Prix d'achat | 469.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 165 m² | Type de bien | Maison individuelle |
| Type de toiture | à deux versants | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces | 4 | Modernisation / Rénovation | 2020 |
| Chambres à coucher | 3 | État de la propriété | Bon état |
| Salles de bains | 2 | Technique de construction | massif |
| Année de construction | 2005 | Surface de plancher | ca. 29 m² |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage | Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

Informations énergétiques

| | | | |
|---|----------------------|--|---------------------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol | Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation finale d'énergie | 67.60 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 16.11.2035 | Classement énergétique | B |
| Source d'alimentation | Gaz | Année de construction selon le certificat énergétique | 2005 |

CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

La propriété

A composite image showing a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet displays a real estate valuation website interface with various data points and charts.

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

CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

La propriété



Lena Brehmer

Assistenz des Geschäftsstelleninhabers
Immobilienkauffrau (IHK)
Immobilienbewerterin (IHK)

✉ [lena.brehmer@von-poll.com](mailto:lana.brehmer@von-poll.com)

☎ 06841 1725290

CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

La propriété



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.

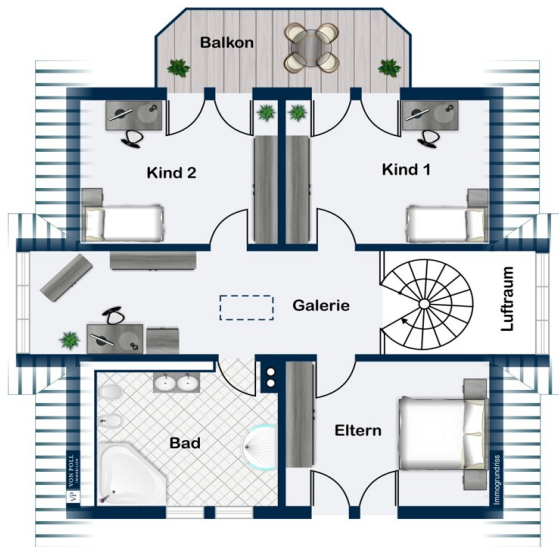
T.: 06841 - 17 25 29 0

Partner-Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | homburg@von-poll.com | www.von-poll.com/homburg

CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

Une première impression

Familienidylle in ruhiger Wohnlage – Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

In ruhiger Wohnlage präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit ca. 165 m² Wohnfläche auf einem ca. 804 m² großen Grundstück als ideales Zuhause für Familien. Eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Platzverhältnisse und eine angenehme Nachbarschaft schaffen die perfekte Grundlage für ein entspanntes und harmonisches Familienleben.

Die offene Eingangsdiele führt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Kaminofen. Großflächige, bis unter den Dachfirst reichende Glaselemente verleihen dem Raum eine beeindruckende Offenheit und schaffen ein helles, freundliches Wohnambiente. Gleichzeitig eröffnen sie den Blick auf den umlaufenden, nicht einsehbaren Außen- und Terrassenbereich, der je nach Sonnenstand in ständig wechselndem Licht erstrahlt und dem Haus im Tagesverlauf immer neue, stimmungsvolle Facetten verleiht. Die Küche mit zeitlosen Granitarbeitsplatten fügt sich harmonisch und fließend in den Wohn- und Essbereich ein.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein Duschbad sowie ein Hauswirtschaftsraum, der sich optimal in die Grundrissstruktur integriert. Mit seiner unmittelbaren Nähe zum Eingangsbereich und dem direkten Zugang zur Garage erleichtert er den Alltag dort, wo Funktionalität besonders gefragt ist. Für eine zeitgemäße Mobilität ist der Anschluss für eine Wallbox bereits vorbereitet.

Eine elegante Wendeltreppe führt in den Galeriebereich des Dachgeschosses und verleiht dem Innenraum eine besondere architektonische Handschrift. Drei Schlafzimmer mit charmanten Dachschrägen bilden hier einen angenehm privaten Rückzugsort für die ganze Familie. Ergänzt wird diese Ebene durch ein großzügiges Badezimmer, das sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet ist. Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden, der die Immobilie um wertvolle Abstell- und Nutzfläche für Dinge erweitert, die nicht täglich benötigt werden, aber dennoch ihren festen Platz haben.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die Funktionalität und Wohnkomfort harmonisch miteinander verbindet und bereits beim ersten Betreten ein stimmiges Gefühl von Zuhause vermittelt.

Gerne laden wir Sie ein, dieses Einfamilienhaus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen und sich selbst von seinem Wohnkomfort und seinem Charme zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

Détails des commodités

- Einbauküche der Firma Poggenpohl
- Granitarbeitsplatte
- Granitboden
- Laminatboden
- Elegante Wendeltreppe
- Elektrische Rollläden
- Duschbad im Erdgeschoss
- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne (DG)
- Duschbad (EG)
- Balkone
- Garten
- Terrasse in Süd- und Westausrichtung
- Hauswirtschaftsraum
- Garage mit direktem Hauszugang
- Separater Geräteraum
- Vorbereiteter Wallboxanschluss
- Dachboden als zusätzliche Abstellfläche

CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Wiebelskirchen verbindet ruhiges Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zum urbanen Zentrum und bietet damit eine ausgewogene Mischung aus Alltagstauglichkeit und guter Erreichbarkeit.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut ausgebaut: Über die nahegelegene A8 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Saarbrücken, Homburg sowie in das überregionale Verkehrsnetz der Großregion Saar-Lor-Lux. Auch die A6 ist in kurzer Zeit erreichbar und sorgt für eine komfortable Ost-West-Anbindung.

Im öffentlichen Nahverkehr ist Wiebelskirchen gut integriert. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil zuverlässig mit der Neunkircher Innenstadt sowie den umliegenden Ortsteilen. Zusätzlich verfügt Wiebelskirchen über einen eigenen Bahnhof, der den Anschluss an das regionale Bahnnetz ermöglicht und Fahrten in Richtung Saarbrücken, Homburg und die weitere Region bequem macht.

Auch überregional überzeugt die Lage: Der nahegelegene Hauptbahnhof Neunkirchen bietet vielfältige Anschlussmöglichkeiten im Fern- und Regionalverkehr, während mehrere Flughäfen im weiteren Umfeld – darunter Saarbrücken und Frankfurt – gut erreichbar sind.

Insgesamt präsentiert sich Wiebelskirchen als gut angebundener, wohnfreundlicher Standort mit kurzer Distanz zur Innenstadt und hervorragender regionaler wie überregionaler Erreichbarkeit.

CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte

Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0

E-Mail: homburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com