

Bexbach

Attraktives Einfamilienhaus mit großer Terrasse und gepflegter Außenanlage.

CODE DU BIEN: 26309526



PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.000 m²

CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

- [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: 26309526 - 66450 Bexbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26309526	Prix d'achat	339.000 EUR
Surface habitable	ca. 155 m ²	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	6	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1934		
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	321.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.03.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1934

CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

La propriété



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

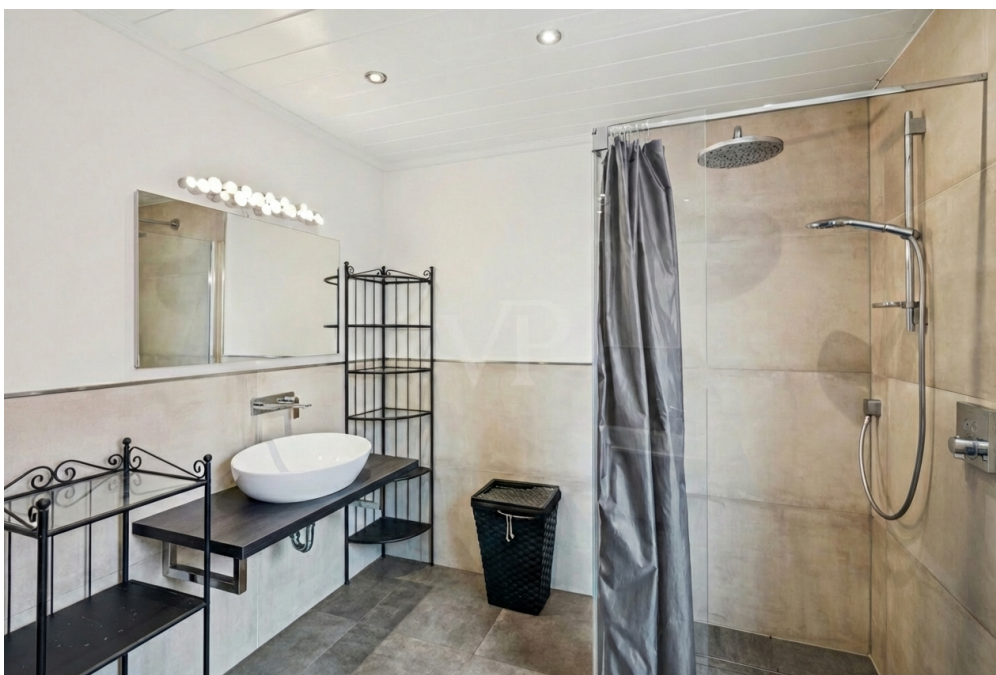
CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

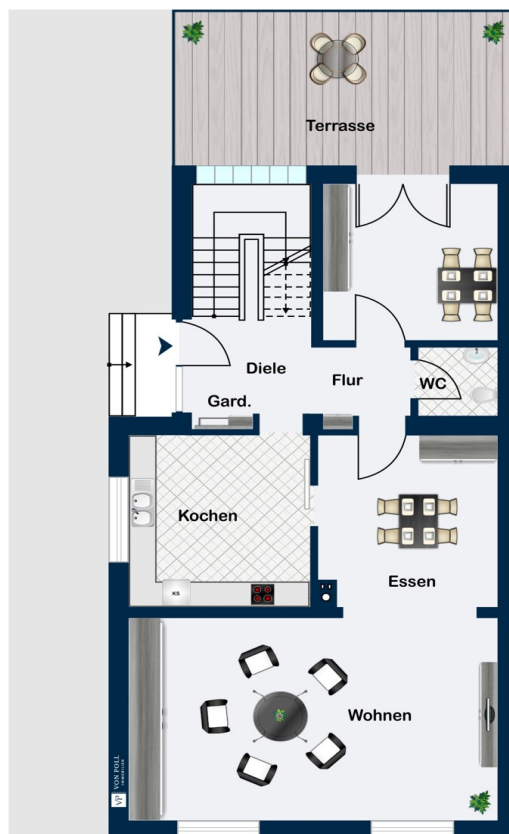
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

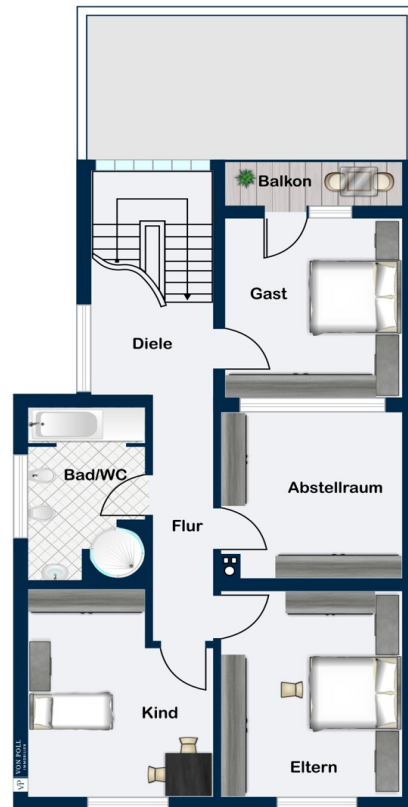
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 26309526 - 66450 Bexbach

Une première 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 ausgebaute 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.

CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 26309526 - 66450 Bexbach

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 vorbehaltenlich 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: 26309526 - 66450 Bexbach

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