

Blieskastel / Niederwürzbach

# Einfamilienhaus in naturnaher Umgebung mit weitläufigem Grundstück

CODE DU BIEN: 26309070



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

PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.718 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach**

- 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: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26309070</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 240 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>10</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1966</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>449.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2021</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Modernisé</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>139.90 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>22.09.2035</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1966</b>

CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach

## La propriété



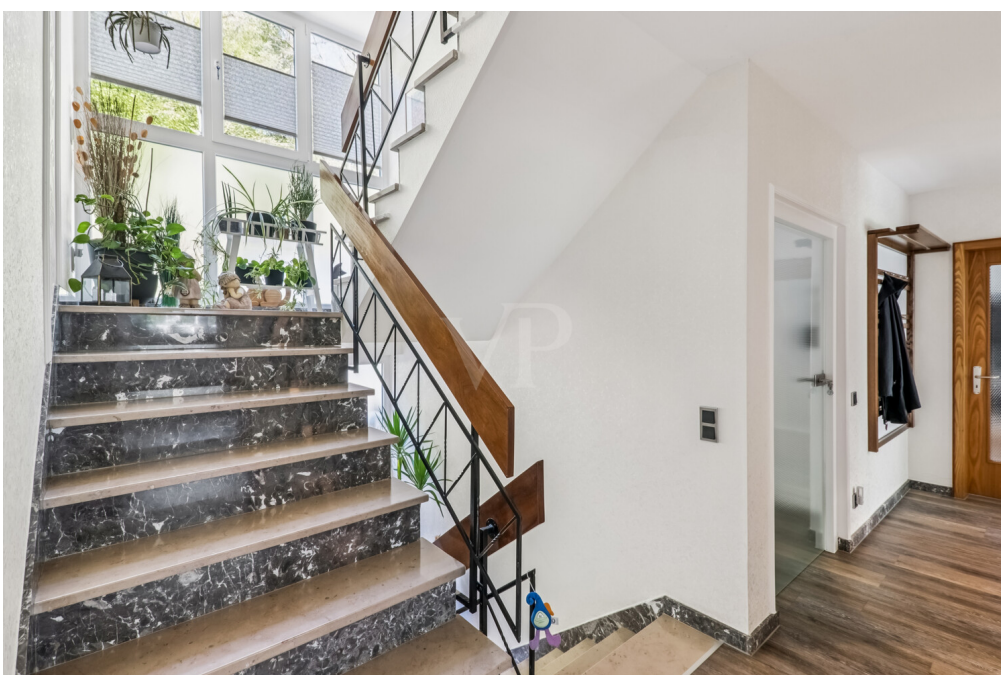
CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach

## La propriété



**Carolin Morolli**  
Selbstständige Immobilienberaterin

✉ carolin.morolli@von-poll.com  
☎ 06841 - 1725290

CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



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)

CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach

## La propriété



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreisermittlung ihrer Immobilie an.

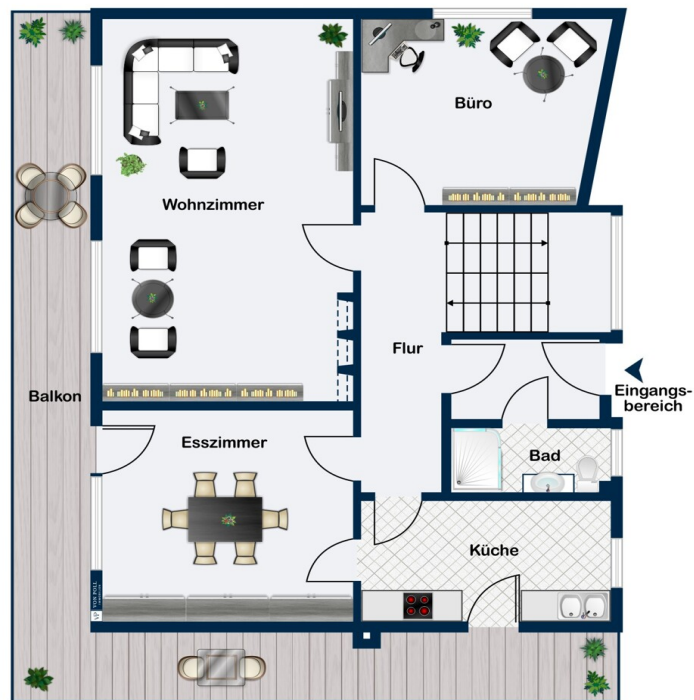
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06841 - 17 25 29 0**

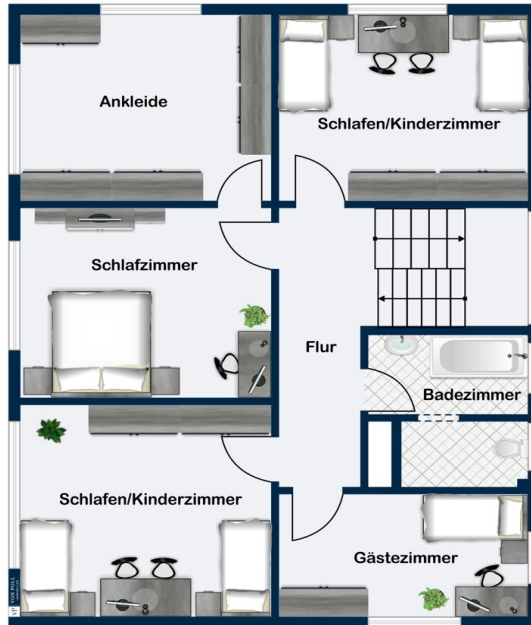
Partner-Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach

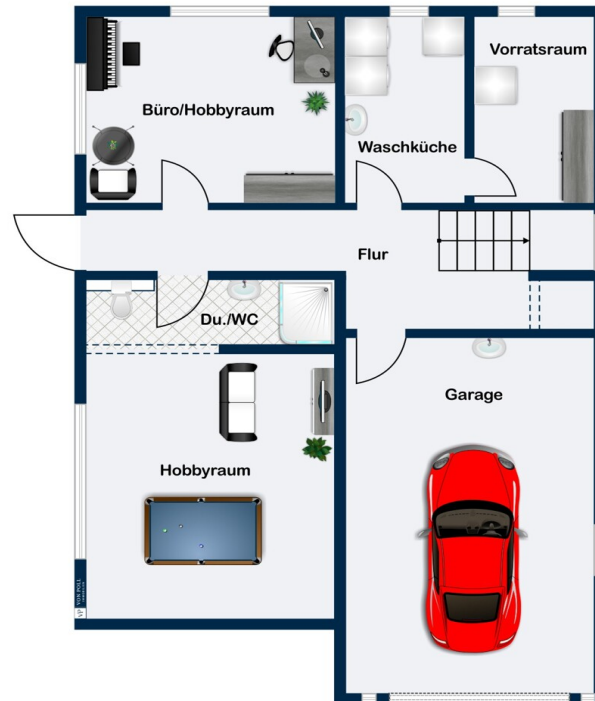
## Plans d'étage



Untergeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss

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: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus, das im Jahr 1966 errichtet und in den vergangenen Jahren umfassend instand gehalten sowie aufgewertet wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 1.718 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien und Paare oder auch Mehrgenerationen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die Raumaufteilung ist darauf ausgelegt, verschiedenen Wohnkonzepten gerecht zu werden und individuelle Rückzugsmöglichkeiten zu schaffen. Drei modernisierte Bäder sorgen auch in größeren Haushalten für höchsten Komfort. Die Qualität der Ausstattung garantiert funktionales und stilvolles Wohnen.

Das äußere Erscheinungsbild des Hauses ist von klaren Linien geprägt und vermittelt einen zeitgemäßen, gepflegten Eindruck. Die großzügige Zufahrt und der Eingangsbereich bieten ausreichend Platz und sind praktisch angelegt. Das Haus ist von einer Einzäunung umgeben, wodurch Privatsphäre und Sicherheit gewährleistet werden. Der Gartenbereich erstreckt sich weitläufig und grenzt direkt an Naturflächen, was einen besonderen Erholungswert schafft. Hier finden Sie freie Rasenflächen, eine gemütliche Sitzecke sowie einen dekorativen Gartenteich.

Die umfassende Modernisierung spiegelt sich in zahlreichen Details wider: Im Jahr 2021 wurde ein Fassadenanstrich vorgenommen, die Badezimmer im Erdgeschoss und im Untergeschoss wurden 2017/18 erneuert, Fenster und Eingangstüren sowie die Einzäunung des Grundstücks ab 2016. Eine Zentralheizung sorgt zuverlässig für angenehme Temperaturen im gesamten Haus.

Der Wohnbereich ist offen und sonnendurchflutet, ausgestattet mit großen Fenstern, die für viel Tageslicht sorgen. Bodenbeläge in Holzoptik unterstreichen das warme Ambiente. Die Wohnräume präsentieren sich hell und freundlich; durch große Fensterflächen bieten sich schöne Ausblicke ins Grüne. Die angrenzende Küche ist modern ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie Arbeitsfläche, mit zeitlosen Fronten und Fliesenboden für eine pflegeleichte Nutzung.

In den Schlaf- und Kinderzimmern besteht eine ausgewogene Mischung aus zurückhaltender Farbgestaltung und wohnlichen Elementen. Teilweise finden sich großflächige Fenster, die eine angenehme Beleuchtung ermöglichen. Das Treppenhaus überzeugt mit einer offenen Bauweise, hochwertigem Geländer sowie Marmorstufen und

großzügigen Fensterflächen.

Der Hobbyraum wurde modern gestaltet und kann flexibel genutzt werden. Helle Wandflächen sorgen hier für ein großzügiges Raumgefühl. Im Außenbereich finden sich gepflegte Grünflächen mit Sitzmöglichkeiten für entspannte Stunden im Freien. Die Randlage des Grundstücks bietet einen besonderen Bezug zur Natur.

Abschließend lässt sich festhalten, dass dieses Einfamilienhaus durch die gelungene Verbindung von Größe, zeitgemäßer Modernisierung und durchdachter Raumstruktur eine attraktive Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer bietet. Bei Interesse empfiehlt sich eine persönliche Besichtigung, um die Atmosphäre und das Potenzial dieses Hauses selbst zu erleben.

**CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach**

## **Détails des commodités**

- Parkettboden
- Fliesenboden
- Zwei Badezimmer EG/OG
- Hobbyraum mit Duschbad und Toilette
- Gartenhaus
- Garten
- Gartenteich
- Idyllische Waldlage
- Keller
- Garage
- Carport

**CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich in einem naturnahen Ortsteil von Blieskastel. Blieskastel ist der Mittelpunkt der Biosphäre Bliesgau! Weltweit gibt es nur knapp über 600 UNESCO Biosphärenreservate und davon nur 15 in Deutschland!**

**Oft als "barockes Kleinod" des Saarlandes bezeichnet und eine der schönsten Städte in der Großregion, bietet alles was die Familie braucht – Beste Infrastruktur wie z.B. alle gängigen Einkaufsmärkte, Ärzte, Apotheken. Das Stadtbild wirkt sehr gepflegt und bietet historisches Flair.**

**Der Natur- und Freizeitwert ist sehr hoch und wird von den Bewohnern Blieskastels sehr geschätzt. Doch auch Wanderer, Reiter, Golfer, Tennisspieler und andere Hobbysportler kommen hier auf ihre Kosten. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Gastronomie – die für jeden Geschmack und vor allem Genießer etwas zu bieten hat.**

**CODE DU BIEN: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach**

## **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: 26309070 - 66440 Blieskastel / Niederwürzbach**

## 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](mailto:homburg@von-poll.com)**

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

---

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