

Bexbach / Oberbexbach

# Exklusives Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung

VP azonosító: 23309238



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

VÉTELÁR: 490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10.5 • FÖLDTERÜLET: 1.501 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Áttekintés

VP azonosító	23309238
Hasznos lakótér	ca. 250 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	10.5
Hálósobák	7.5
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1979
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	490.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,213 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2000
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	OEL
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.01.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	151.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E

VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Az ingatlan



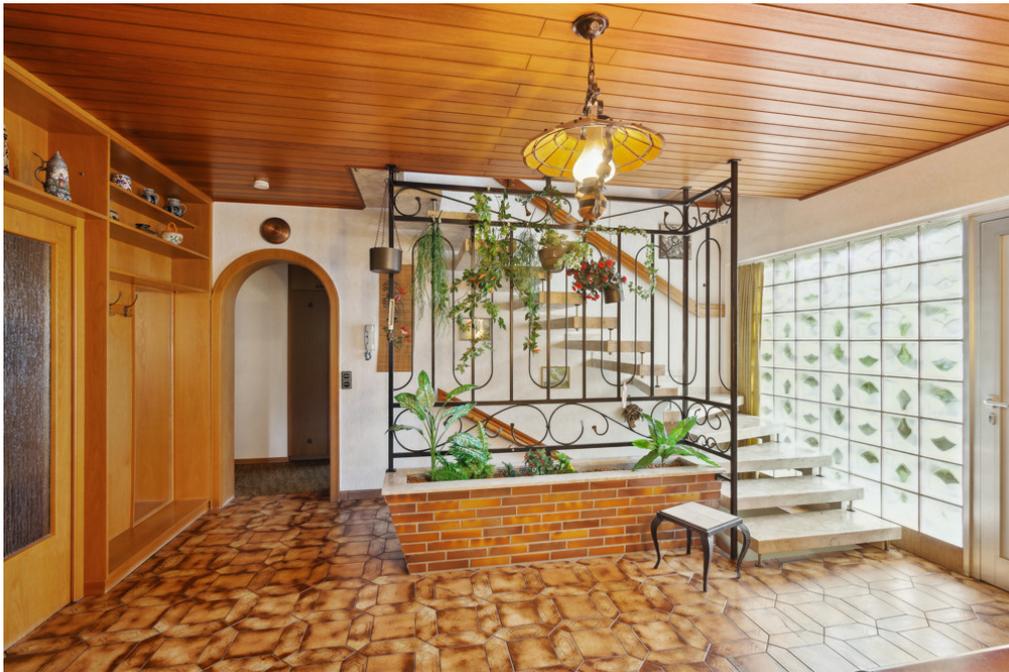
VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Az ingatlan



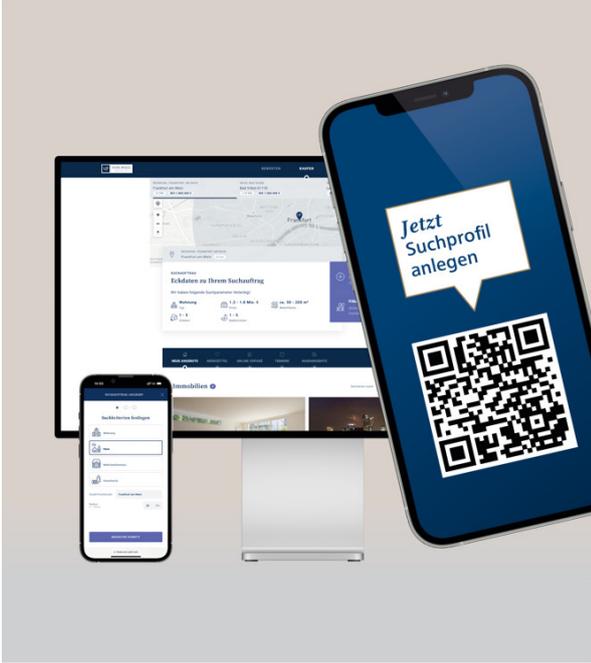
VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Az ingatlan

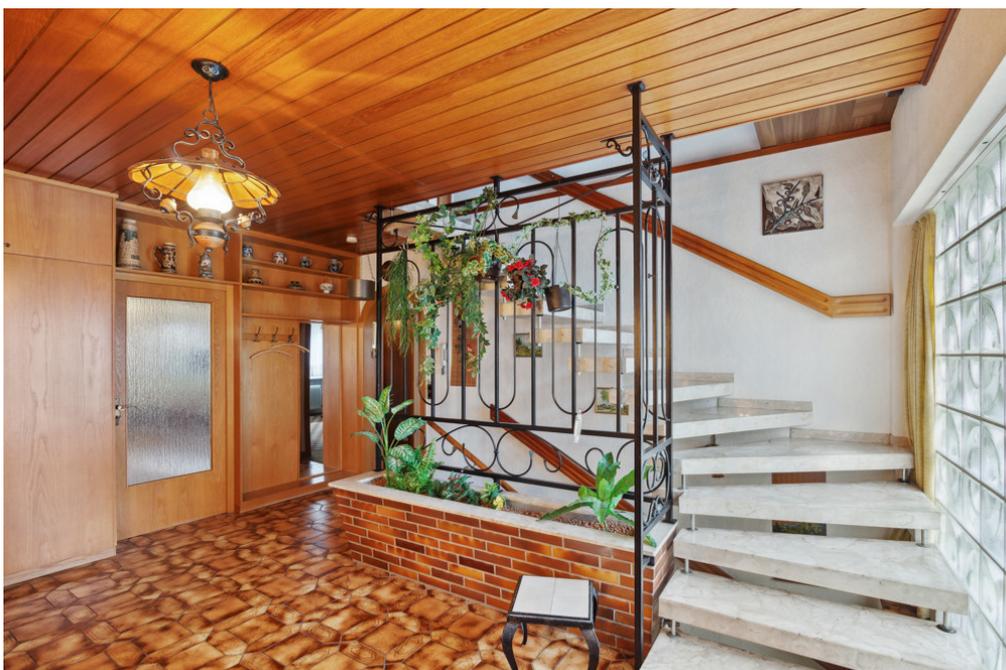


**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



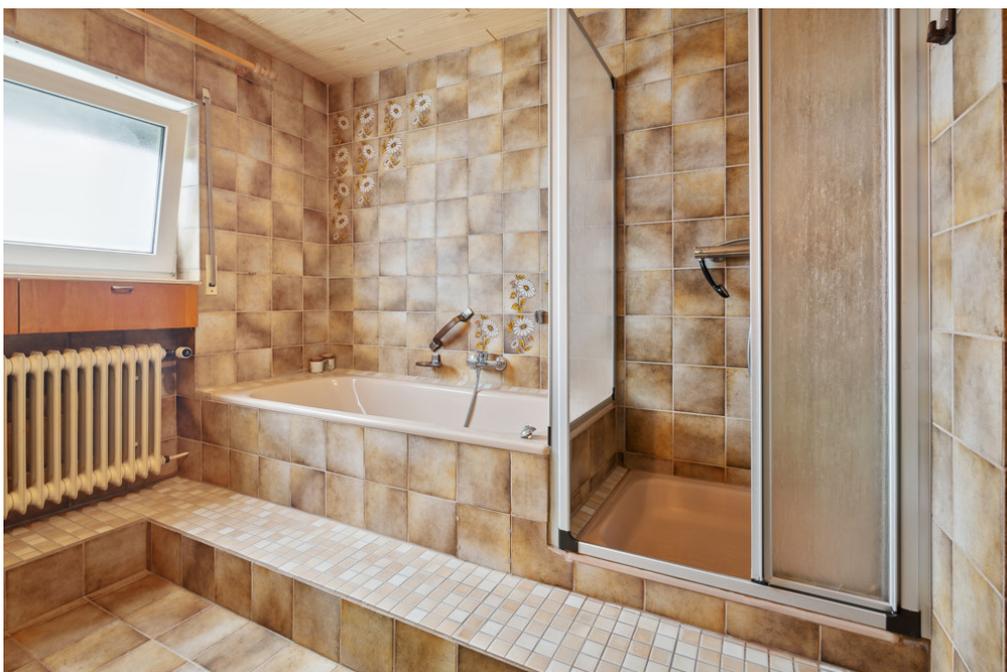
VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Az ingatlan



**Carolin Morolli**

Ihre persönliche Immobilienmaklerin für die Stadt  
Bexbach und den Landkreis St. Wendel

VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

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

T.: 06841 - 17 25 29 0

Shop Homburg | Saarbrückerstraße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 06841 - 17 25 29 0

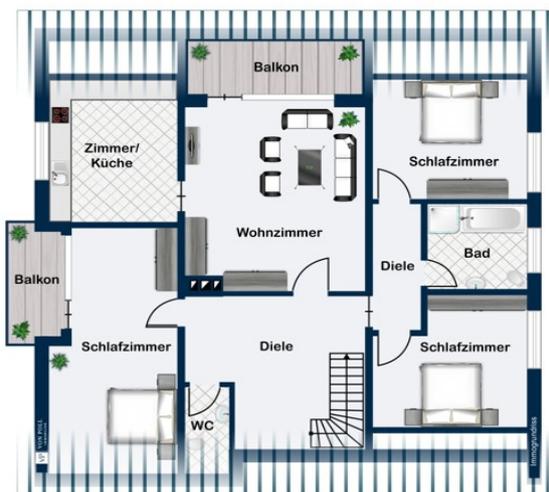
[www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger und idyllischer Lage mit einer herrlichen Süd-Westausrichtung. Das Haus wurde im Jahr 1979 erbaut und 2000 modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1501 m<sup>2</sup> bietet dieses Anwesen ausreichend Platz für Familien oder Paare, die viel Raum und Komfort bevorzugen. Das Haus beeindruckt mit insgesamt 10.5 Zimmern, darunter 7.5 Schlafzimmer, die genügend Platz für die ganze Familie oder auch für Gäste bieten. Zwei Badezimmer und zwei Gäste-WCs sorgen für einen stressfreien Start in den Tag. Im Dachgeschoss verfügt eines der Zimmer über Anschlüsse für eine Küche. Eine geräumige Doppelgarage mit integrierter Werkstatt ermöglicht handwerkliche Tätigkeiten direkt vor Ort. Der vollunterkellerte Bereich des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum sowie einen Hobbyraum, um den individuellen Interessen nachzugehen. Die Ausstattung des Hauses ist hochwertig und verspricht den Bewohnern Komfort und Stil.

Einbauschränke bieten viel Stauraum und sorgen für eine aufgeräumte Wohnatmosphäre. Eine Marmortreppe verleiht dem Haus ein luxuriöses Ambiente und der Stabparkettboden sorgt für gemütliche und wohnliche Atmosphäre. Der großzügige Garten lädt zu Aktivitäten im Freien und entspannten Stunden mit der Familie oder Freunden ein. Zudem besteht die Möglichkeit, das Grundstück als Baugrundstück zu nutzen. Das charmante Gartenhaus kann als gemütliche Gartenlounge genutzt werden. Die zahlreichen Obstbäume im Garten, darunter Mirabelle, Apfel und Pflaume, runden das idyllische Ambiente ab. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus und wurde kürzlich saniert. Die Immobilie liegt in einer ruhigen und grünen Umgebung, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als perfektes Zuhause für eine Familie oder Paare, die viel Platz und Komfort suchen. Das Haus bietet eine ideale Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen großen Garten für entspannte Stunden im Freien. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Részletes felszereltség

- Stabparkettboden
- Fliesenboden
- Laminatboden
- zwei Gäste WC mit Fenster
- Gartenhaus
- Regenwasserzisterne
- Terrasse mit großem Garten (Grundstücksfläche neben dem Haus auch als zusätzliches Bauland nutzbar)
- zwei Balkone
- Doppelgarage mit Werkstatt

VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Minden a helyszínr?!

Die Stadt Bexbach ist eine saarländische Stadt im Saarpfalz-Kreis. Sie hat etwa 18.000 Einwohner und grenzt an das Land Rheinland-Pfalz. Die Stadt ist verkehrstechnisch gut angebunden und liegt zwischen der Kreisstadt Neunkirchen und der Universitätsstadt Homburg. Die gute Anbindung an die A8 und an die A6 sowie der IC Haltepunkt in Homburg ermöglicht Ihnen schnellste Verbindungen nach Frankfurt oder Paris. In Bexbach finden Sie alles was Sie für das tägliche Leben benötigen, so zum Beispiel Apotheken, Autowerkstätten, Bäckerei, Metzger, Supermärkte, Kindergarten, Grundschule, Ärzte und vieles mehr.

VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 151.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 23309238 - 66450 Bexbach / Oberbexbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41 Homburg  
E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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