

Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

# Ihr privater Rückzugsort – Einfamilienhaus auf uneinsehbarem Grundstück

*Codice oggetto: 26309306*



**PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 804 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26309306
Superficie netta	ca. 165 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 29 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	16.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	67.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## La proprietà

A promotional graphic for real estate valuation. It features 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 laptop and a tablet show real estate data and charts. The right side of the graphic has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and text about professional valuation services.

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

Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## La proprietà



### Lena Brehmer

Assistenz des Geschäftsstelleninhabers  
Immobilienkauffrau (IHK)  
Immobilienbewerterin (IHK)

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

☎ 06841 1725290

Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

## La proprietà



### Ihre Immobilienspezialisten

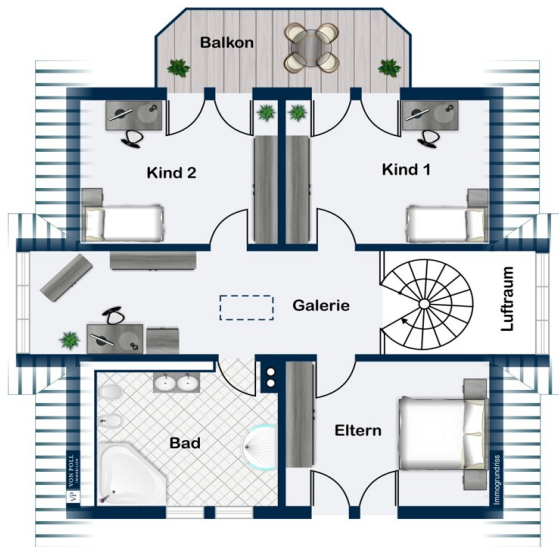
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreisermittlung ihrer Immobilie an.

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)





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen**

## Una prima impressione

**Familienidylle in ruhiger Wohnlage – Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.**

**In ruhiger Wohnlage präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 804 m<sup>2</sup> 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.**

**Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen**

## **Tutto sulla posizione**

**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, wohlfreundlicher Standort mit kurzer Distanz zur Innenstadt und hervorragender regionaler wie überregionaler Erreichbarkeit.**

**Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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