

Bexbach

Herrschaftliches Anwesen mit privater Parkanlage

Codice oggetto: 26309069



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 753 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 10.216 m²

Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

- **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: 26309069 - 66450 Bexbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26309069
Superficie netta	ca. 753 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Impianto di cogenerazione	Consumo finale di energia	205.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	09.11.2033	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

La proprietà



Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

La proprietà



Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

La proprietà



Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

La proprietà



Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

La proprietà



Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

La proprietà



Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

La proprietà



Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

La proprietà



Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

La proprietà



Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

La proprietà



Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

La proprietà



Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

La proprietà



Carsten Cherdron
Geschäftstelleninhaber
Shop Homburg und Kaiserslautern

✉ carsten.cherdron@von-poll.com
☎ 06841 17 25 290



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

Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

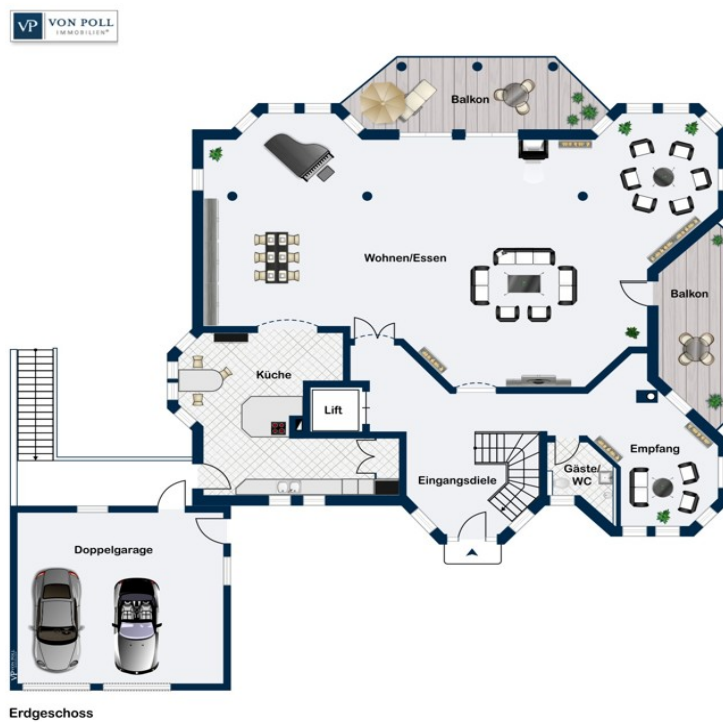
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

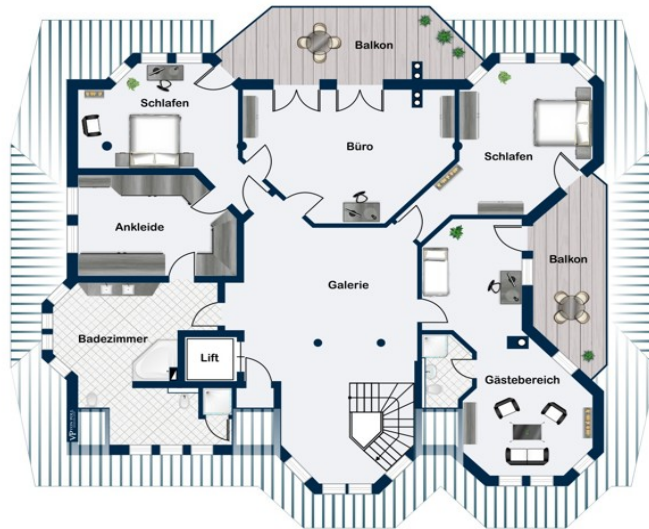
T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

Planimetrie





Dachgeschoss



Untergeschoss

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: 26309069 - 66450 Bexbach

Una prima impressione

In erhabener Höhenlage entfaltet sich dieses außergewöhnliche Anwesen als seltene Symbiose. Eingebettet in ein ca. 10.216 m² großes, vollständig uneinsehbares Parkgrundstück eröffnet sich hier ein privates Refugium von bemerkenswerter Ruhe und Ausdruckskraft – geschaffen für Menschen mit Sinn für das Besondere.

Bereits die Einfahrt durch das elektrische Eingangstor vermittelt den repräsentativen Charakter dieses außergewöhnlichen Anwesens. Dahinter eröffnet sich eine im Jahr 2006 errichtete Villa, die sich über ca. 753 m² Wohnfläche erstreckt. Hochwertige Materialien und eine klare Formensprache unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie.

Im Mittelpunkt des Erdgeschosses steht der eindrucksvolle Wohn- und Essbereich mit repräsentativem Rundkamin – ein Raum, der sowohl für stilvolle Empfänge als auch für private Rückzugs- und Ruhephasen geschaffen wurde. Edle Natursteinböden aus Muschelkalk, warme Spachteltechniken in harmonischen Terrakotta-Tönen sowie eine angenehme Fußbodenheizung schaffen ein Wohnambiente von zeitloser Behaglichkeit und gehobenem Charakter. Von hier aus öffnet sich der Zugang zu den angrenzenden Balkonen, die einen außergewöhnlichen Fernblick von bis zu 100 Kilometern eröffnen – ein Panorama von beeindruckender Weite und eindrucksvoller Wirkung.

Die Küche bildet den kulinarischen Mittelpunkt des Hauses. Die auf dem Anwesen gewachsenen Obstbäume schenken im Jahresverlauf eine erlesene Vielfalt an Früchten, die sowohl in der gehobenen Küche Verwendung finden als auch zur Herstellung feinsten Brände verarbeitet werden können. Der integrierte Holzpizzaofen verleiht diesem besonderen Raum eine mediterran inspirierte Atmosphäre und schafft den perfekten Rahmen für genussvolle Stunden und unvergessliche Momente im Kreis von Familie und Gästen.

Über eine elegante, freitragende Treppe oder den hauseigenen Personenaufzug erschließt sich der charaktvolle Hauptturm der Villa. Stilvolle Buntglasfenster setzen dabei besondere architektonische Akzente und verleihen diesem Bereich eine unverwechselbare Ausstrahlung. Im Obergeschoss erwarten Sie großzügige Turmschlafräume, ein separates Ankleidezimmer sowie ein luxuriös ausgestattetes Masterbad mit Dampf- und Massagedusche.

Das Untergeschoss erweitert das Anwesen um eine private Welt der Entspannung und des Genusses auf höchstem Niveau. Ein klimatisierter Weinkeller mit integrierter Bar, ein exklusiver Spa-Bereich mit Schwimmbad, Jacuzzi, Sauna, Solarium und Kneippanlage sowie

ein ausgestatteter Fitnessbereich mit Solarliege schaffen eine in sich geschlossene Wellnesslandschaft, die ihresgleichen sucht. Ein integriertes Soundsystem sorgt dabei in allen Bereichen für ein atmosphärisch abgestimmtes Klangerlebnis und unterstreicht das luxuriöse Ambiente auf dezente Weise.

Die technische Ausstattung des Anwesens überzeugt durch ein durchdachtes, zukunftsorientiertes Energiekonzept. Eine Thermosolaranlage sowie eine Photovoltaikanlage sorgen für eine nachhaltige Energiegewinnung. Ergänzt wird dieses System durch ein leistungsstarkes Hauskraftwerk auf Solar- und Gasbasis, das in Kombination mit einem großzügigen 6.000-Liter-Wasserspeicher ein Höchstmaß an Versorgungssicherheit, Effizienz und Unabhängigkeit gewährleistet.

Die Außenanlagen fügen sich in vollendeter Harmonie in das Gesamtbild des Anwesens ein und unterstreichen dessen herrschaftlichen Charakter auf eindrucksvolle Weise. So entsteht ein einzigartiges Zusammenspiel aus Architektur, Natur und Großzügigkeit, das dem Anwesen seine besondere Ausstrahlung verleiht.

Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

Dettagli dei servizi

- traumhafter unverbaubaren Weitblick bis zu 100km Fernsicht
- hochwertige Bodenbeläge - Natursteinböden mit Muschelkalk
- Spachtelwandtechniken
- lichtdurchflutete Räume mit 3-fach Holzalufenster
- 50 cm Außenmauerwerk
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- beleuchtete Fensterelemente innen und außen (Glasschmelzarbeiten und Bleiverglasung)
- Kamine (Innen und Außen)
- Be- und Entlüftungsanlage
- Personenaufzug mit Notsicherung
- Domovea Smart Home Bussystem mit Alarmanlage
- zweischaliges Verblendmauerwerk an den Türmen
- Wellness- Oase
- Saunabereich
- Schwimmbad
- Jacuzzi
- Solarien
- beheizbare Ruheliegen
- Kneipbecken
- Fitnessraum
- Soundsystem mit Deckenlautsprecher (UG und EG)
- vollklimatisierter Weinkeller mit Bar
- Terrasse
- Balkone
- Obstgarten
- Naturteiche
- Thermosolaranlage
- Photovoltaikanlage
- Hauskraftwerk (Solar und Gas) mit einem 6000l Wasserspeicher
- Genehmigung – für Erdbohrung für einen Brunnen oder Wärmepumpe – liegt vor.
- großzügige Doppelgarage mit Haustechnik Keller
- elektrisches Hofeingangstor
- zwei Meter hohe Sichtschutzmauern
- drei Meter hohe Pflanzhecken um das gesamte Grundstück

Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

Tutto sulla posizione

Die Lage vereint auf außergewöhnliche Weise diskrete Zurückgezogenheit mit einer Lebensqualität, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Eingebettet in eine reizvolle, von Natur geprägte Umgebung, bietet das Anwesen ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe, ohne dabei auf die Vorzüge einer hervorragenden Infrastruktur verzichten zu müssen.

Für Liebhaber des Golfsports eröffnet die unmittelbare Umgebung ein erstklassiges Freizeitangebot. Sowohl der renommierte Golfpark Wendelinus in St. Wendel als auch der Golfclub Homburg/Saar stehen für anspruchsvolle Spielkultur, gepflegte Anlagen und ein exklusives gesellschaftliches Ambiente. Darüber hinaus laden weitläufige Wald- und Wiesenlandschaften zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden in der Natur ein.

Die nahegelegene Universitäts- und Kreisstadt Homburg bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung auf höchstem Niveau, kulturellen Angeboten sowie einem lebendigen Stadtleben. Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und erweitert das Umfeld um ein breites Spektrum an wirtschaftlichen, wissenschaftlichen und kulturellen Einrichtungen. Theater, Museen, Konzerte, exklusive Boutiquen und zahlreiche Veranstaltungen prägen das urbane Angebot der Region.

Abgerundet wird dieses herausragende Lageprofil durch eine bemerkenswerte gastronomische Vielfalt. Von charmanten Landgasthäusern über anspruchsvolle Gourmetrestaurants bis hin zu mehrfach ausgezeichneten Häusern der Sterneküche finden Genießer in der Region eine kulinarische Landschaft von außergewöhnlicher Qualität.

Auch überregional überzeugt die Lage durch ihre ausgezeichnete Anbindung. Die Nähe zu den Wirtschaftsregionen des Saarlandes sowie die schnelle Erreichbarkeit der Nachbarregionen in Rheinland-Pfalz, Luxemburg und Frankreich (A6 und A8) eröffnen zusätzliche berufliche, kulturelle und gesellschaftliche Perspektiven. Gleichzeitig bleibt das unmittelbare Wohnumfeld von einer wohlthuenden Ruhe und naturnahen Atmosphäre geprägt.

Codice oggetto: 26309069 - 66450 Bexbach

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: 26309069 - 66450 Bexbach

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com