

**Blieskastel / Lautzkirchen**

# Charmantes Wohn- und Geschäftshaus in Blieskastel

**Objektnummer: 26309012**



**KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 335 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26309012               |
| Wohnfläche   | ca. 163 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 7                      |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 3                      |
| Baujahr      | 1951                   |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz          |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 430.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                |

**Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 245.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1951           |

Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen

## Die Immobilie



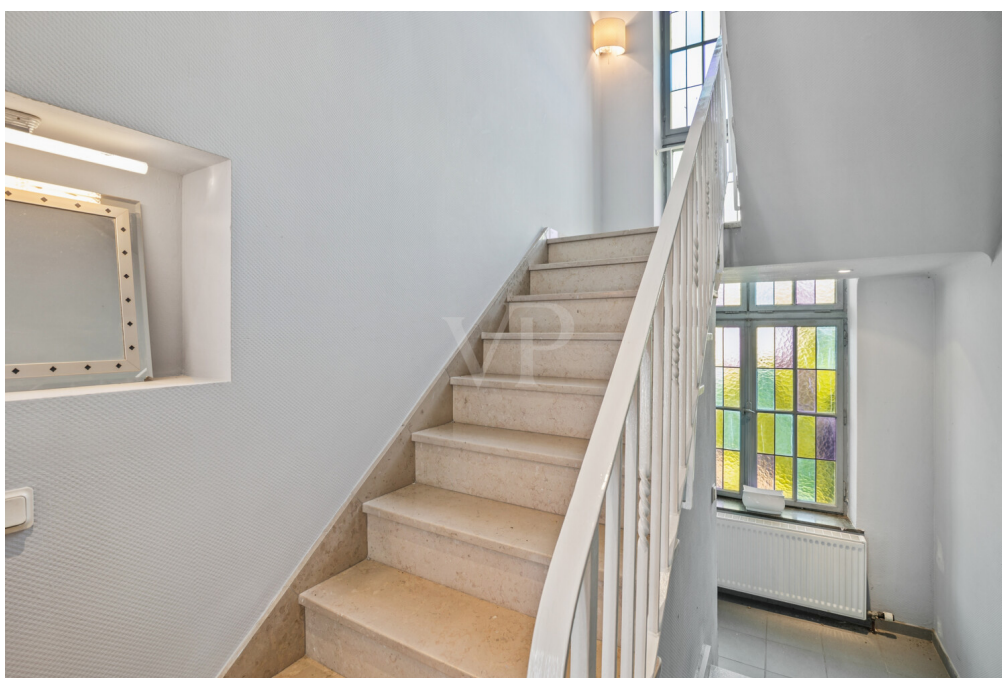
Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen

## Die Immobilie



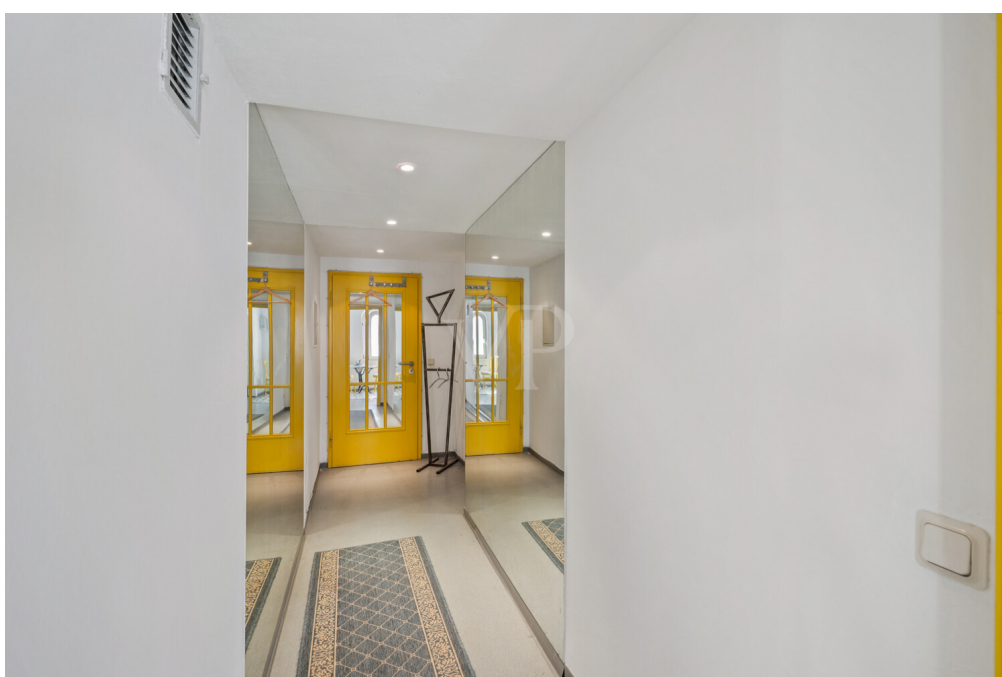
Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen

## Die Immobilie



### Lena Brehmer

Assistenz des Geschäftstelleninhabers  
Immobilienkauffrau (IHK)  
Immobilienbewerterin (IHK)

✉ lena.brehmer@von-poll.com

☎ 06841 1725290

Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen

## Die Immobilie



### 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)

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)

**Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem attraktiven Wohn- und Geschäftshaus, das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereint. Das Gebäude aus dem Baujahr 1951 bietet eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie zwei Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss. Es erstreckt sich über drei Ebenen mit einer Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> sowie einer Nutzfläche der Gewerbeeinheit von ca. 80 m<sup>2</sup>.

Über einen einladenden Windfang betreten Sie die Immobilie, die bereits hier ihren besonderen Charakter vermittelt. Das Treppenhaus mit Marmortreppe und erhaltenen, bunten Bleiglasfensterelementen unterstreicht den charmanten Stil des Hauses und führt zu den einzelnen Einheiten.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ist derzeit als Praxis vermietet und zeichnet sich durch einen funktionalen, durchdachten Grundriss aus, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine großzügige Eingangsdiele, die in den Wohn- und Essbereich mit Flügeltüren und Kaminofen übergeht. Ergänzt wird die Wohnung durch eine Einbauküche, ein Schlafzimmer sowie zwei separate Badezimmer, die hohen Komfort gewährleisten.

Die Dachgeschosswohnung beeindruckt durch ihren offenen Studiocharakter mit raumhohen Decken und sichtbarem Gebälk. Der offene Grundriss integriert die Einbauküche und schafft helle, großzügige Wohnbereiche. Zusätzlich stehen ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Eine weitere Ebene bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als zusätzlicher Schlafbereich.

Die voll unterkellerte Immobilie umfasst eine Waschküche mit separaten Anschlüssen, einen Heizungsraum sowie mehrere Kellerräume, die reichlich Stauraum für alle Bewohner bieten.

Abgerundet wird dieses Angebot durch zwei Außenstellplätze direkt vor der Immobilie, die zusätzlichen Komfort und Flexibilität ermöglichen.

Diese Immobilie vereint klassischen Charakter mit einer funktionalen Raumaufteilung und bietet sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer ideale Voraussetzungen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen**

## **Ausstattung und Details**

- Wohn- und Geschäftshaus
- Zwei Mieteinheiten im Ober- und Dachgeschoss
- Gewerbeinheit im Erdgeschoss
- Windfang im Erdgeschoss
- Bleiglas-Fensterelement im Flurbereich
- Doppelt verglaste Fensterelemente
- Marmortreppe
- Wendeltreppe
- Kaminofen
- Parkettboden
- Fliesenboden
- Balkon
- Zwei Außenstellplätze
- Keller

**Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen**

## **Alles zum Standort**

Blieskastel ist eine charmante Kreisstadt im Saarpfalz-Kreis im Saarland, bekannt für ihre historische Altstadt, das gepflegte Stadtbild und die umliegende Natur. Die Stadt bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung und vielfältigen Freizeitangeboten.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene B423 sind die Autobahnen A6 und A8 schnell erreichbar, die eine direkte Verbindung nach Saarbrücken, Kaiserslautern und Ludwigshafen ermöglichen. Zudem ist Blieskastel an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, sodass Bus- und Bahnverbindungen in die Region bequem genutzt werden können.

Blieskastel verbindet somit historisches Flair und naturnahe Lebensqualität mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftszentren.

**Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26309012 - 66440 Blieskastel / Lautzkirchen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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