

Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

Ihr privater Rückzugsort – Einfamilienhaus auf uneinsehbarem Grundstück

Codice oggetto: 26309306



PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 804 m²

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 ²
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 / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 29 m ²
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/m²a
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





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

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

Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

La proprietà



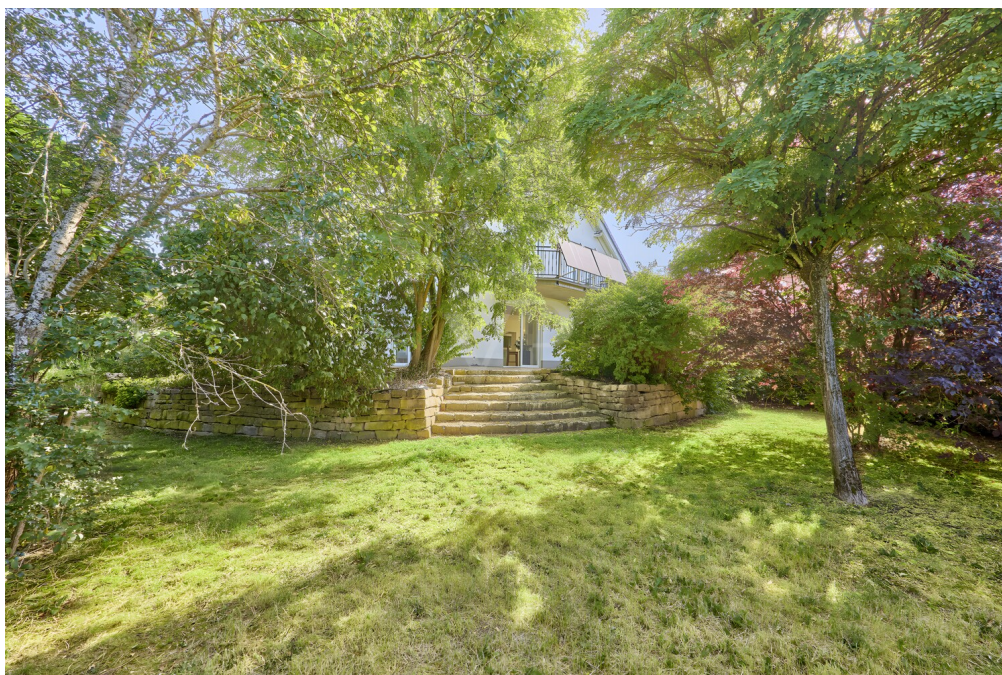
Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

La proprietà



Lena Brehmer

Assistenz des Geschäftstelleninhabers
Immobilienkauffrau (IHK)
Immobilienbewerterin (IHK)

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

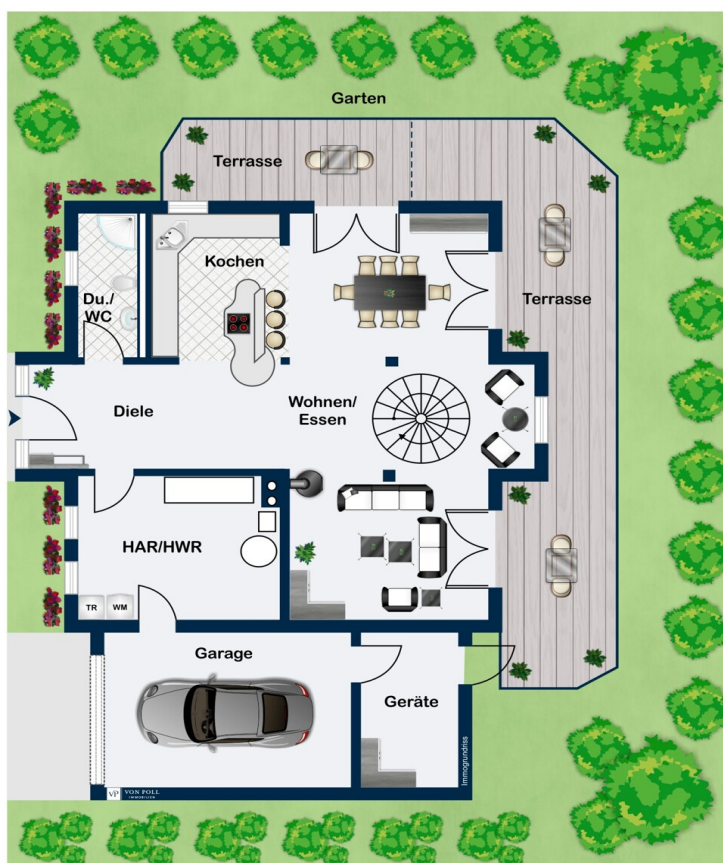
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

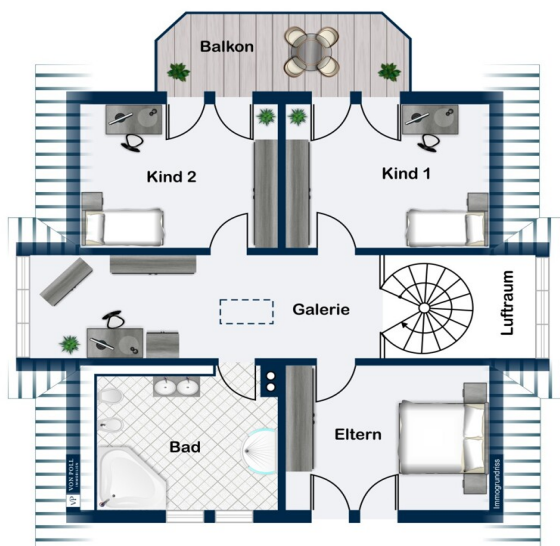
T.: 06841 - 17 25 29 0

Partner-Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | homburg@von-poll.com | www.von-poll.com/homburg

Codice oggetto: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar - Wiebelskirchen

Planimetrie





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 m² Wohnfläche auf einem ca. 804 m² 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 Eingangsdielen 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 charmannten 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, wohnfreundlicher 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com