

Bexbach

# Exklusives Einfamilienhaus in einem Mischgebiet in Bexbach

VP azonosító: 243092014



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

VÉTELÁR: 750.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 292 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.000 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

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

VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

## Áttekintés

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| VP azonosító             | 243092014  |
| Hasznos lakótér          | ca. 292 m² |
| Szobák                   | 8          |
| Hálósobák                | 4          |
| FÜRDŐSZOBÁK              | 2          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1992       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 2 x Garázs |

|                             |                                                                                           |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 750.000 EUR                                                                               |
| Ház                         | Családi ház                                                                               |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises     |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2023                                                                                      |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                                             |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                                   |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha,<br>Erkély |

VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Fűtési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | ELECTRICITY |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 12.09.2034  |
| Energiaforrás                                     | Hőszivattyú |

|                                                |                            |
|------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                             | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                            | 25.90 kWh/m²a              |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint | 1948                       |

VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

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

VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)

VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

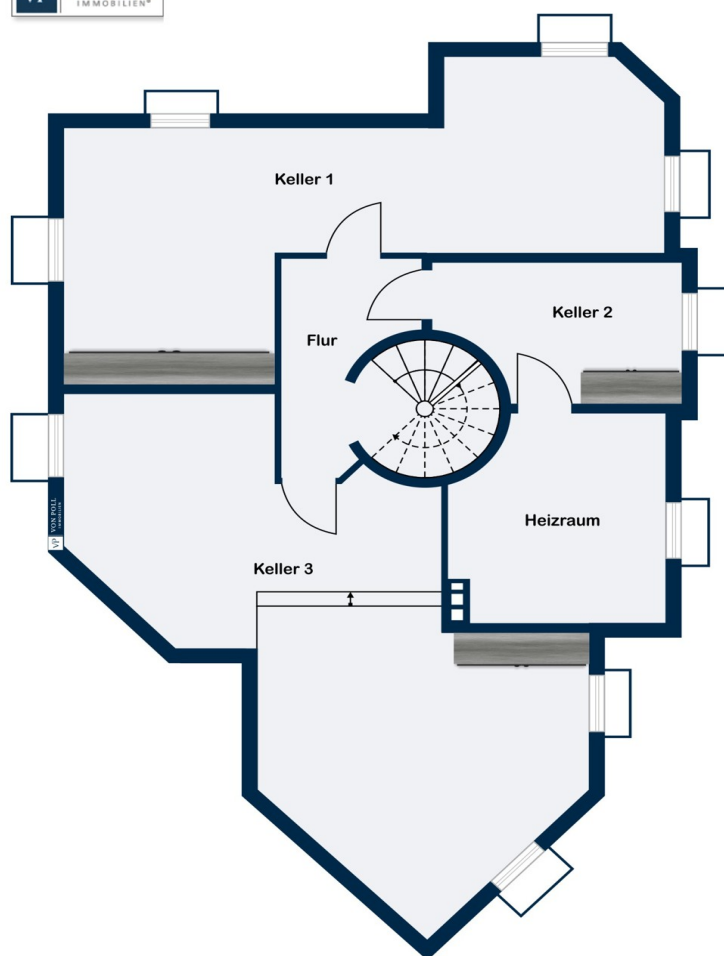
## Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss

**Kellergeschoss**

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

VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein exklusives Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1992, das zuletzt im Jahr 2023 modernisiert wurde. Das Objekt befindet sich in einem attraktiven Mischgebiet und bietet sowohl Wohn- als auch Gewerbemöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 292 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Ihre individuellen Lebensbedürfnisse. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich zwei Zimmer, die sich ideal als Büro- oder Gästezimmer eignen. Darüber hinaus gibt es ein Gäste-WC und eine voll ausgestattete Küche. Der einladende offene Wohn- und Essbereich ist mit einem Kamin ausgestattet und bietet Zugang zur Terrasse. Ein zusätzliches Fernsehzimmer rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Über eine charmante Holzwendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei geräumige Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Eine Empore sorgt für ein offenes und luftiges Wohngefühl. Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine praktische Ankleide und ein hochwertig ausgestattetes Bad mit Dusche und Badewanne. Das ausgebaute Dachstudio bietet zusätzlichen Wohnraum und kann nach eigenen Vorstellungen genutzt werden, sei es als weiteres Schlafzimmer, Hobbyraum oder privates Arbeitszimmer. Der kleine, liebevoll angelegte Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet genug Platz für Freizeitaktivitäten oder gärtnerische Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird durch eine zeitgemäße Wärmepumpe beheizt. Die Fußbodenheizung sorgt in den kälteren Monaten für angenehme Wärme in den Wohnräumen. Die Ausstattung ist insgesamt gehoben und erfüllt moderne Wohnansprüche. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das Hinterhaus, welches vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der vordere Bereich kann als Verkaufsfläche oder Büro genutzt werden, dahinter befindet sich eine Werkstatt. Ebenfalls im Hinterhaus integriert ist eine praktische Doppelgarage, die Stellplätze für zwei Fahrzeuge bietet. Zusammengefasst handelt es sich bei dieser Immobilie um ein hochwertiges Einfamilienhaus mit großzügigem Platzangebot, welches sowohl Wohnen als auch Arbeiten an einem Ort ermöglicht. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach

## Részletes felszereltség

- Parkett- und Fliesenboden
- Kamin
- Terrasse
- Garten
- Balkon
- unterkellert
- ausgebautes Dachstudio

**VP azonosító: 243092014 - 66450 Bexbach**

## 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: 243092014 - 66450 Bexbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 25.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 243092014 - 66450 Bexbach

## 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)