Neunkirchen/Saar

Wohnen im eigenen Park - Privatsphäre in harmonischer Verbindung mit der Natur

Objektnummer: 26309038



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 329 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2804 m²

Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Auf einen Blick

Objektnummer	26309038
Wohnfläche	ca. 329 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Die Immobilie





Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Die Immobilie





Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Die Immobilie





Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Die Immobilie

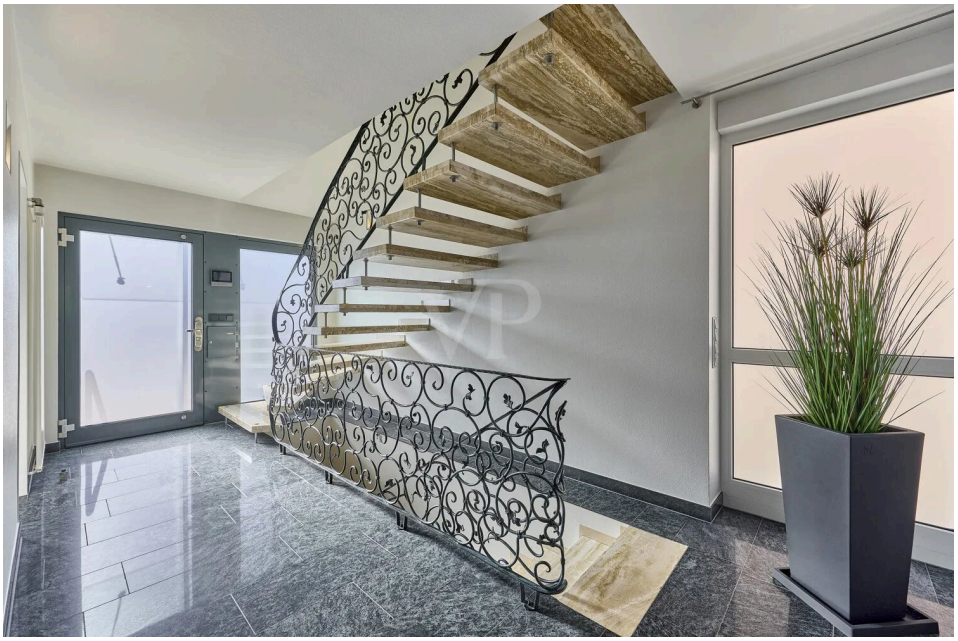




Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Die Immobilie





Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Die Immobilie





Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Die Immobilie





Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Die Immobilie





Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Die Immobilie

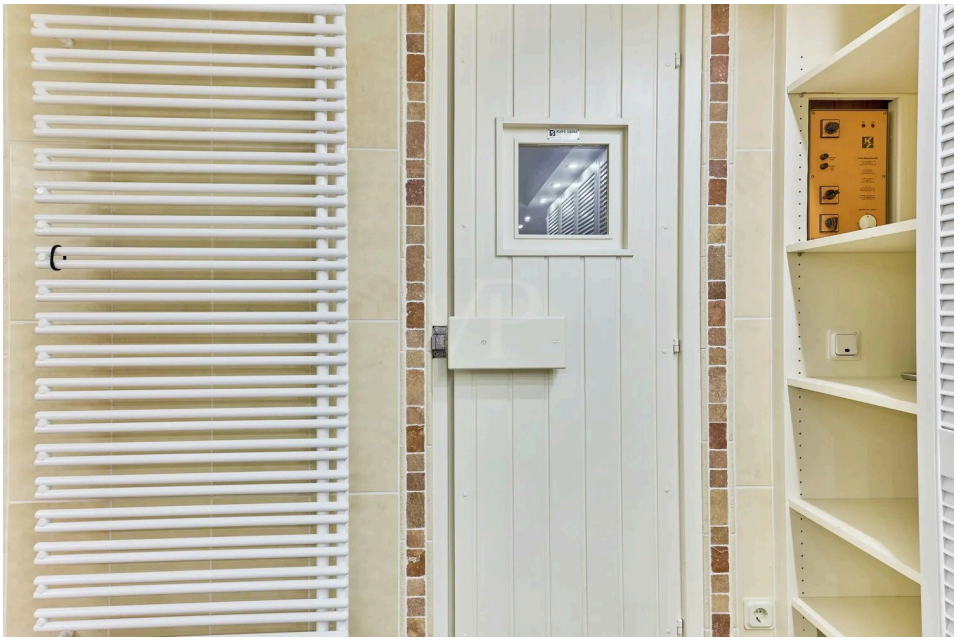




Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Die Immobilie

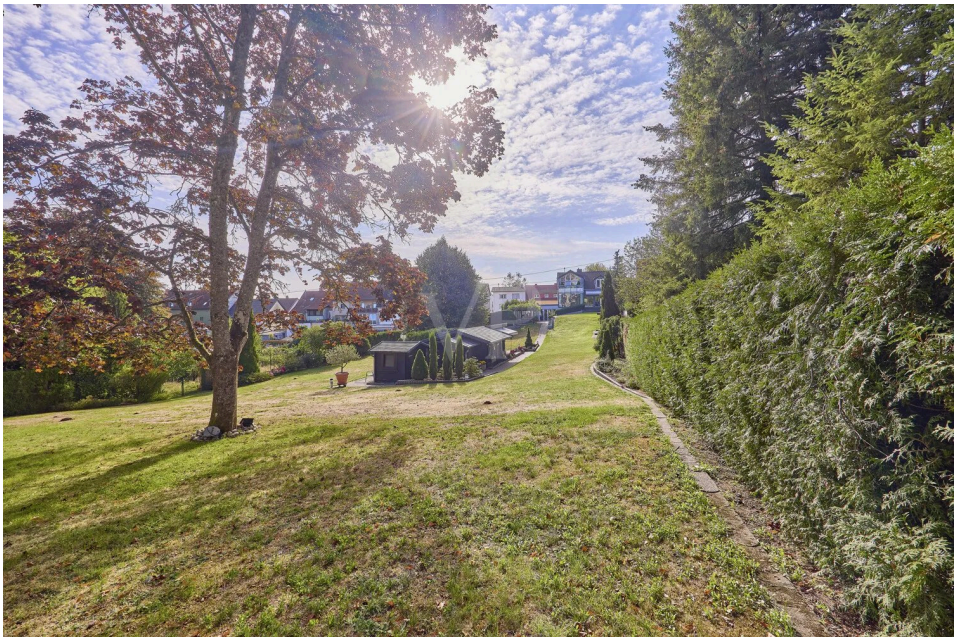




Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Die Immobilie





Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Die Immobilie





Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Die Immobilie

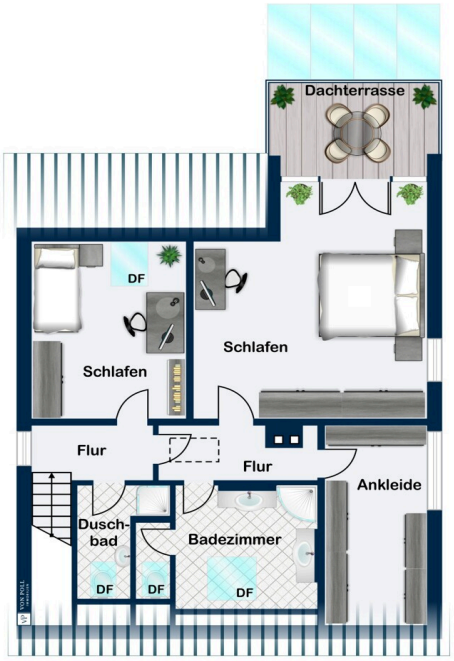


Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus erzählt seine Geschichte nicht auf den ersten Blick.

Sie beginnt beim Eintreten – mit einer großzügigen Diele, klaren Linien und viel Raum. Sie setzt sich in den hellen Wohnbereichen fort und entfaltet sich dort, wo das Haus seine vielleicht schönste Seite zeigt: im eigenen Garten.

Rund 2.800 m² Grundstück, alter Baumbestand und eine gewachsene Gartenlandschaft schaffen einen Ort, der Ruhe und Privatsphäre schenkt und gleichzeitig viel Raum für das Leben bietet. Der großzügige Wohn- und Essbereich wurde durch einen Anbau mit integriertem Wintergarten erweitert. Viel Glas, viel Licht und der immer wiederkehrende Blick ins Grüne prägen diesen besonderen Bereich. Großzügige Glaselemente öffnen den Raum zur Terrasse und schaffen eine nahezu nahtlose Verbindung zwischen Wohnbereich und Garten.

Die angrenzende Küche ist durch eine elegante Glasschiebetür mit dem Wohnbereich verbunden und mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Ein separater Vorratsraum sorgt für zusätzlichen Komfort und unterstreicht die durchdachte Gestaltung. Im Erdgeschoss setzt hochwertiger Granit einen zeitlosen Akzent. Ein weiteres Zimmer mit direktem Zugang zur Terrasse bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Büro, Gästezimmer oder Schlafzimmer. Über eine elegante Bolzentreppe mit hochwertigen Marmorstufen gelangen Sie in das Obergeschoss. Das schmiedeeiserne Geländer verleiht der Treppe einen individuellen und zugleich klassischen Charakter. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer, eine Ankleide, ein großzügiges Masterbad sowie ein zusätzliches Duschbad.

Besonders schön ist der direkte Zugang von einem der Schlafzimmer zur Dachterrasse. Ein wunderbarer Platz für den ersten Kaffee am Morgen, einen Moment der Ruhe zwischendurch oder den letzten Blick über den eigenen Garten am Abend.

Auch das Untergeschoss bietet weit mehr als klassische Nebenflächen. Ein eigener Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool lädt dazu ein, nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen und sich eine ganz persönliche Auszeit zu gönnen. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen separaten Studiobereich mit hochwertigem Schwingboden, der sich flexibel für Sport, Hobbys oder persönliche Projekte nutzen lässt. So bietet das Haus neben großzügigen Wohnbereichen auch Raum für individuelle Bedürfnisse und unterschiedliche Lebenssituationen.

Seine besondere Atmosphäre entfaltet das Einfamilienhaus vor allem im Außenbereich. Das Grundstück ist mehr als ein Garten – es ist eine kleine private Parklandschaft. Alter Baumbestand, großzügige Grünflächen, ein Gewächshaus und ein charmantes

Gartenhaus auf massivem Betonfundament schaffen unterschiedliche Plätze für ganz besondere Momente. Ein ruhiger Morgen im Grünen, ein Nachmittag mit der Familie oder ein langer Sommerabend mit Freunden – hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz.

Eine Doppelgarage ergänzt das Anwesen und bietet komfortablen Platz für Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum.

Was dieses Haus letztlich auszeichnet, lässt sich nicht allein in Quadratmetern oder Ausstattungsmerkmalen ausdrücken. Es ist das besondere Zusammenspiel von Architektur und Natur, von Großzügigkeit und Privatsphäre, von repräsentativen Wohnen und ganz persönlichen Rückzugsorten.

Ein Zuhause, das nicht nur Raum zum Wohnen bietet, sondern Raum für ein ganzes Leben.

Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Ausstattung und Details

- Elegante Bolzentreppe mit hochwertigen Natursteinstufen aus Jura-Marmor
- Edles, handgefertigtes schmiedeeisernes Ziergeländer
- Moderner Wintergarten
- Fußbodenheizung im Wohnzimmeranbau
- Hochwertiger Granitboden im Erdgeschoss
- Großformatige Glanzglas-Schiebetür, elegant in der Wand versenkbar
- Elektrische Rollläden sowie hochwertige Innenjalousien
- Exklusive Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Vorratsraum (an die Küche angrenzend)
- Maßgefertigte Einbauschränke auf allen Ebenen
- Badezimmer mit rosa Marmor-Fliesen
- Großzügiger Terrassenbereich mit edlen Granitplatten
- Separates Gäste-WC
- Markisen an Terrasse und Dachterrasse
- Parkähnlich gestaltetes, großzügiges Grundstück
- Gartenholzhaus auf massivem Betonfundament mit Küchenbereich
- Exklusiver Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool
- Separater, großzügiger Studiobereich mit hochwertigem Spezial-Gummiboden (Schwingboden)
- Geräumige Doppelgarage

Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Wellesweiler, einem etablierten und beliebten Stadtteil von Neunkirchen im Saarland. Die Lage zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus angenehmem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung aus.

In diesem familienfreundlichen Umfeld finden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag bereichern und kurze Wege ermöglichen. Kindertagesstätten und Grundschulen wie die Städtische Kindertagesstätte Wellesweiler und die Grundschule Neunkirchen-Wellesweiler sind in etwa 6 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten damit eine besonders praktische Nähe für Familien mit Kindern. Für die weiterführende Bildung stehen Gymnasien und Gemeinschaftsschulen in angenehmer Entfernung zur Verfügung und gewährleisten ein vielseitiges schulisches Angebot.

Auch die medizinische Versorgung ist gut erreichbar. Die Hausarztpraxis Dr. Schmidt sowie weitere Facharztpraxen befinden sich im Umkreis von etwa 11 bis 15 Gehminuten und ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte medizinische Betreuung. Ergänzt wird das familienfreundliche Umfeld durch vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Einrichtungen wie die Sporthalle Wellesweiler bieten Gelegenheit für sportliche Aktivitäten und aktive Erholung.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen und insbesondere die Autobahn A8 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Saarbrücken, Homburg, Zweibrücken und Kaiserslautern sowie an das überregionale Straßennetz. Auch der öffentliche Personennahverkehr ergänzt die gute Verkehrsanbindung und ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und Gemeinden.

Die gelungene Verbindung aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen, Bildungsangeboten, medizinischer Versorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Wellesweiler zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien und alle, die Wert auf eine angenehme und gut angebundene Wohnlage legen.

Objektnummer: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

Sonstige Angaben

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: 26309038 - 66539 Neunkirchen/Saar

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com