Sankt Wendel / Bliesen

Design trifft Naturidylle – Exklusives Wohnen mit unverbaubarem Weitblick

Objektnummer: 26309302



KAUFPREIS: 505.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 620 m^2

Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

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

Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

Auf einen Blick

Objektnummer	26309302
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	505.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

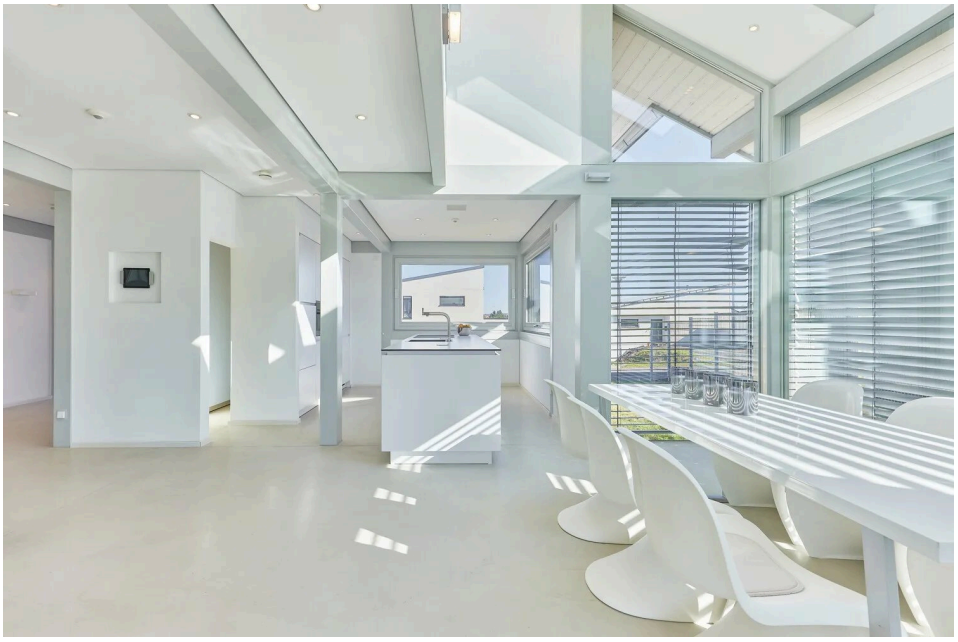
Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	118.21 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

Die Immobilie





Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

Die Immobilie





Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

Die Immobilie





Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

Die Immobilie





Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

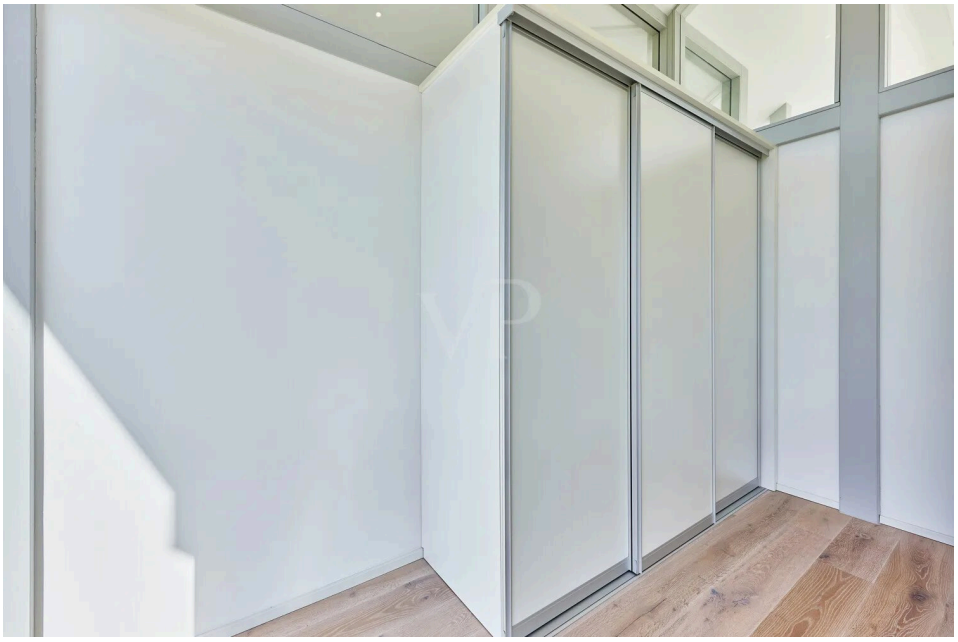
Die Immobilie





Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

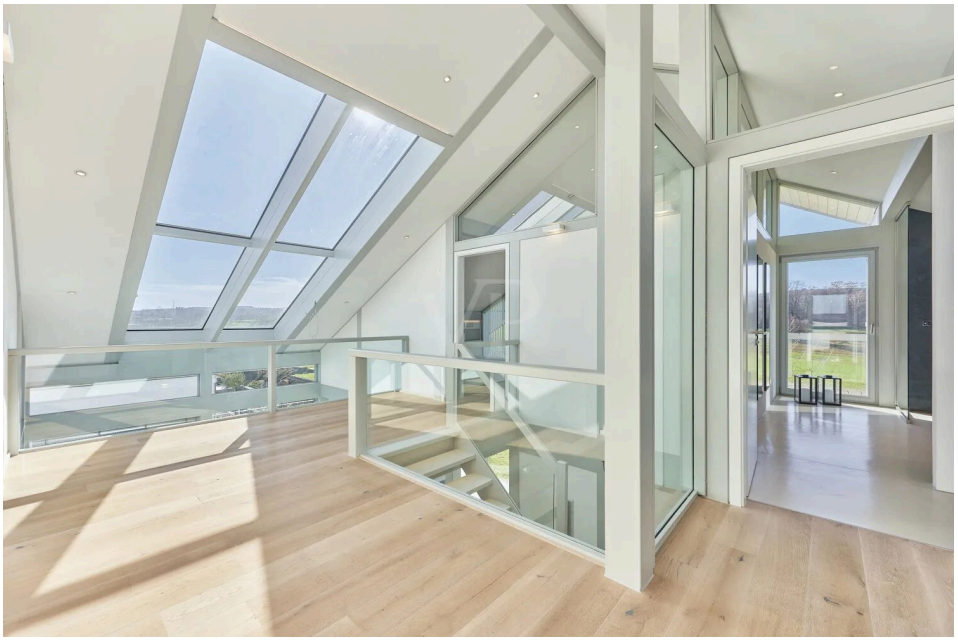
Die Immobilie





Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

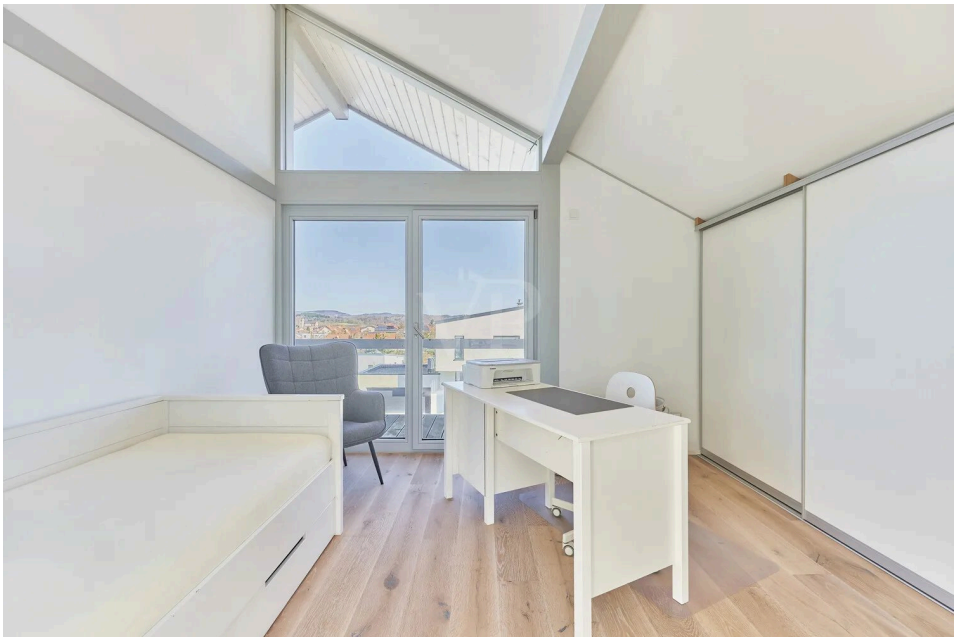
Die Immobilie





Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

Die Immobilie





Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

Die Immobilie





Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

Die Immobilie



Lena Brehmer

Assistenz des Geschäftsstelleninhabers
Immobilienkauffrau (IHK)
Immobilienbewerterin (IHK)

lena.brehmer@von-poll.com

06841 1725290

VON POLL IMMOBILIEN



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

Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

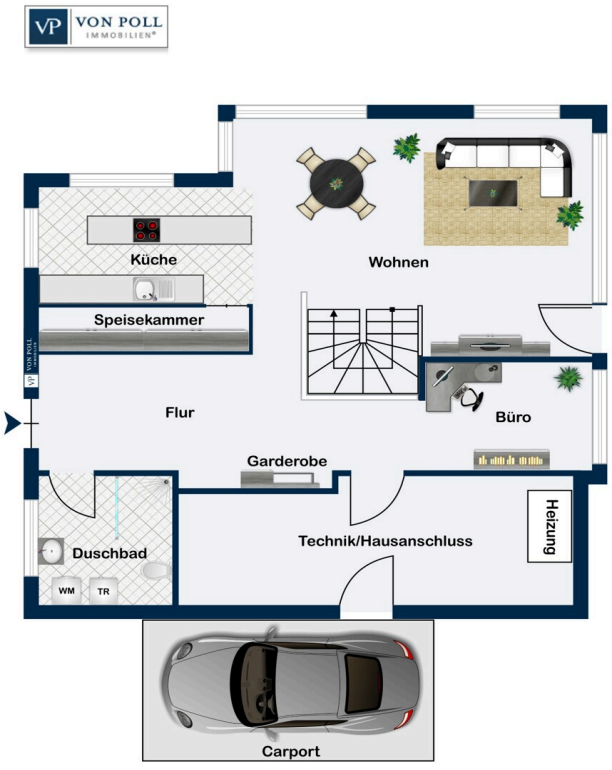
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

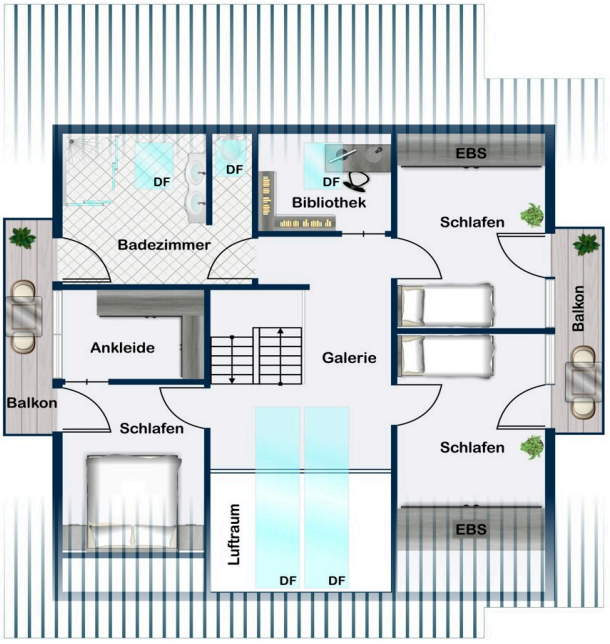
www.von-poll.com

Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo zeitgemäßes Design auf unberührte Naturidylle trifft.

Diese exklusive Immobilie aus dem Baujahr 2016 besticht durch klare Linien, puristische Eleganz und hochwertige Materialien. Auf einer Wohnfläche von ca. 210 m², eingebettet in ein großzügiges Grundstück von ca. 620 m², vereint sie Architektur und Natur.

Das Erdgeschoss präsentiert sich in konsequenter, minimalistischer Ästhetik: Ein fugenloser Designestrich verleiht den Räumen eine ruhige, fließende Wirkung und unterstreicht die klare Linienführung der Architektur. Die puristische Weißgestaltung schafft zeitlose Eleganz und setzt den Fokus auf Licht, Raum und Perspektive. Ein besonderes architektonisches Highlight sind die bodentiefen Fensterelemente mit rahmenloser Verglasung, die Innen- und Außenraum nahezu nahtlos verschmelzen lassen und die umliegende Natur wie ein lebendiges Panorama ins Haus holen.

Im Zentrum des offenen Wohnbereichs steht die exklusive Designer-Küche von Leicht, ausgestattet mit hochwertigen Einbaugeräten von Miele. Die ca. 3,20 m lange Kochinsel in weißem Design setzt ein stilprägendes Statement und bildet den kommunikativen Mittelpunkt der Immobilie. Ein modernes Duschbad im Eingangsbereich sorgt für zusätzlichen Komfort, während ein weiterer Raum vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ideal als Fitnessbereich, Homeoffice oder Atelier. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen funktionalen Hausanschlussraum, der Technik und Stauraum gekonnt bündelt.

Über eine elegante Podesttreppe gelangen Sie in den offenen Galeriebereich, der mit einer Dachverglasung ein faszinierendes Farbenspiel ins Haus bringt. Der edle, geweißte Eichenparkettboden verstärkt die moderne Atmosphäre. Von hier aus erreichen Sie drei Schlafbereiche, darunter der Masterschlafbereich mit eigener Ankleide und einem modernen Masterbad. Das Masterbad überzeugt mit separierter Toilette, einer begehbaren Regendusche und Corian-Waschbecken.

Dieses durchdachte Wohnkonzept wird durch eine Garage sowie ein Carport ergänzt, die großzügigen Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Dieses Zuhause vereint reduzierte Eleganz, hochwertige Materialien, moderne Technologie und einen unverbaubaren Blick in die Natur – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie Wohnkomfort in Perfektion.

Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

Ausstattung und Details

- Smarthome-System (Loxone)
- Integriertes Bose Soundsystem
- Fugenloser Designer-Estrichboden
- Geweißter Eichenparkettboden
- Fußbodenheizung
- Deckenspots mit integrierten indirekten Beleuchtungsakzenten
- Bodentiefe, rahmenlose Fensterelemente
- Elektrische Raffstores mit Windsensor
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel (Hersteller: Leicht)
- Miele Einbaugeräte inklusive Induktionskochfeld
- Separate Speisekammer mit maßgefertigten Einbauschränken
- Funktionaler Hausanschlussraum
- Maßgefertigte Einbauschränke (Hersteller: Raumplus)
- Offene Galerieebene
- Dachfenster im Dachgeschoss mit Nanoversiegelung
- Duschbad im Erdgeschoss
- Masterbad mit Regendusche und Corian-Waschbecken
- Moderne Podesttreppe
- Zwei Balkone
- Solaranlage
- Einzelgarage
- Carport

Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

Alles zum Standort

Bliesen ist ein attraktiver Ortsteil der Kreisstadt St. Wendel im nördlichen Saarland mit rund 3.000 Einwohnern. Der Ort vereint eine naturnahe Wohnqualität mit guter Anbindung an das regionale Zentrum und zahlreiche infrastrukturelle Vorteile. Die Wohnlage zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend familienorientierte Bebauung mit direktem Zugang zu Grünflächen und Wanderwegen aus. Gleichzeitig profitiert Bliesen von der Nähe zur Kreisstadt, sodass Freizeit- und Kulturangebote, Gastronomie und Sportstätten in kurzer Zeit erreicht werden können.

Bliesen bietet zudem eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz, insbesondere in Richtung St. Wendel, die B 41 sowie weiterführende Verbindungen zu Autobahnen und umliegenden Gemeinden. Die zentrale Lage im Landkreis ermöglicht kurze Pendelwege zu Arbeitsplätzen in St. Wendel, Neunkirchen oder Saarbrücken sowie eine schnelle Erreichbarkeit des nahegelegenen Bostalsees für Freizeitaktivitäten.

Objektnummer: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

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: 26309302 - 66606 Sankt Wendel / Bliesen

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