Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Ihr privater Rückzugsort – Einfamilienhaus auf uneinsehbarem Grundstück

Objektnummer: 26309306



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 804 m²

Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

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

Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26309306
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2005
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	469.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 29 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	67.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.11.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Die Immobilie

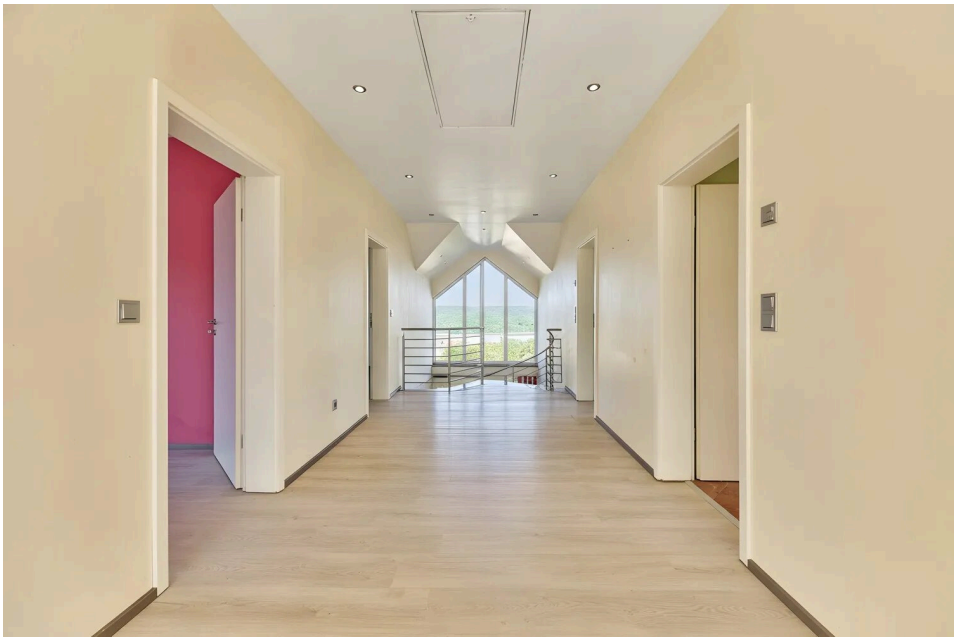




Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

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

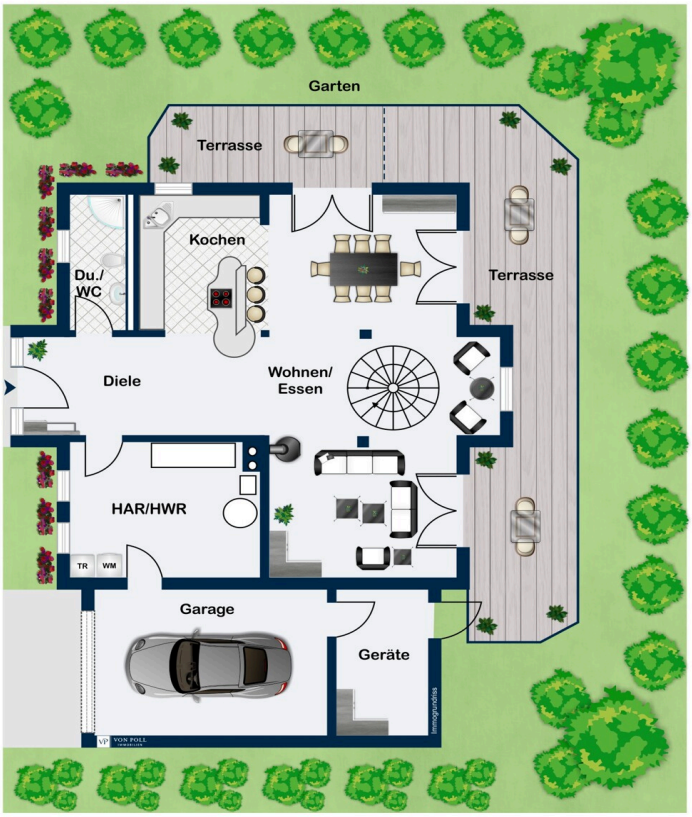
Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

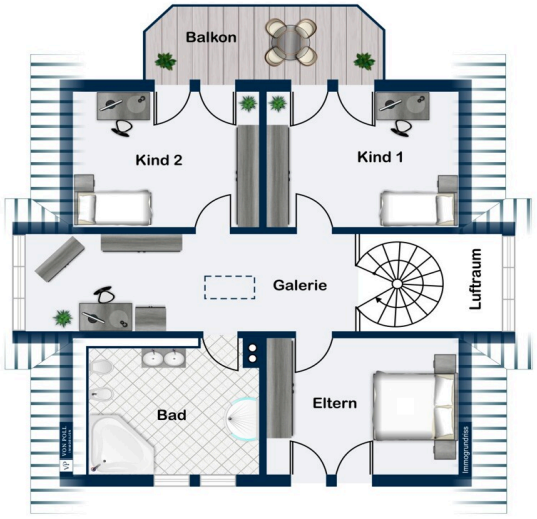
Die Immobilie



Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Grundrisse





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: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Ein erster Eindruck

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 Eingangsdiele 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 charmanten 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.

Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

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: 26309306 - 66540 Neunkirchen/Saar – Wiebelskirchen

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