

Blieskastel

# Gepflegtes Einfamilienhaus in Niederwürzbach

Número da propriedade: 243092020



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

PREÇO DE COMPRA: 359.000 EUR • ÁREA: ca. 190 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 261 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## Numa vista geral

Número da propriedade	243092020
Área	ca. 190 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1982

Preço de compra	359.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2015
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.10.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1982

Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## O imóvel



Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## O imóvel



Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## O imóvel



Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## O imóvel



Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



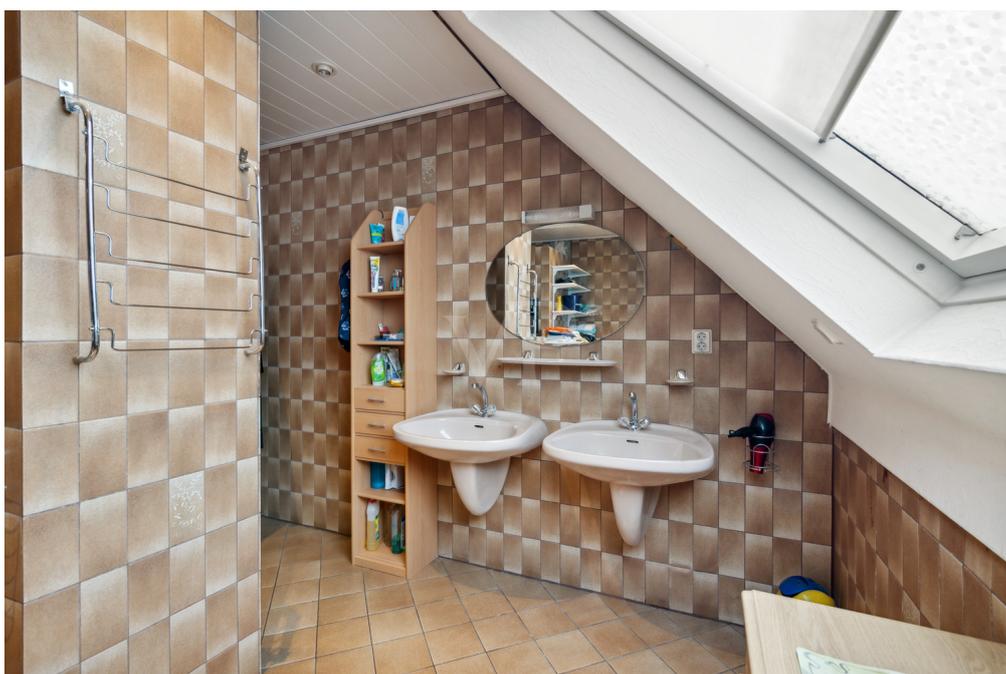
Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## O imóvel



Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## O imóvel



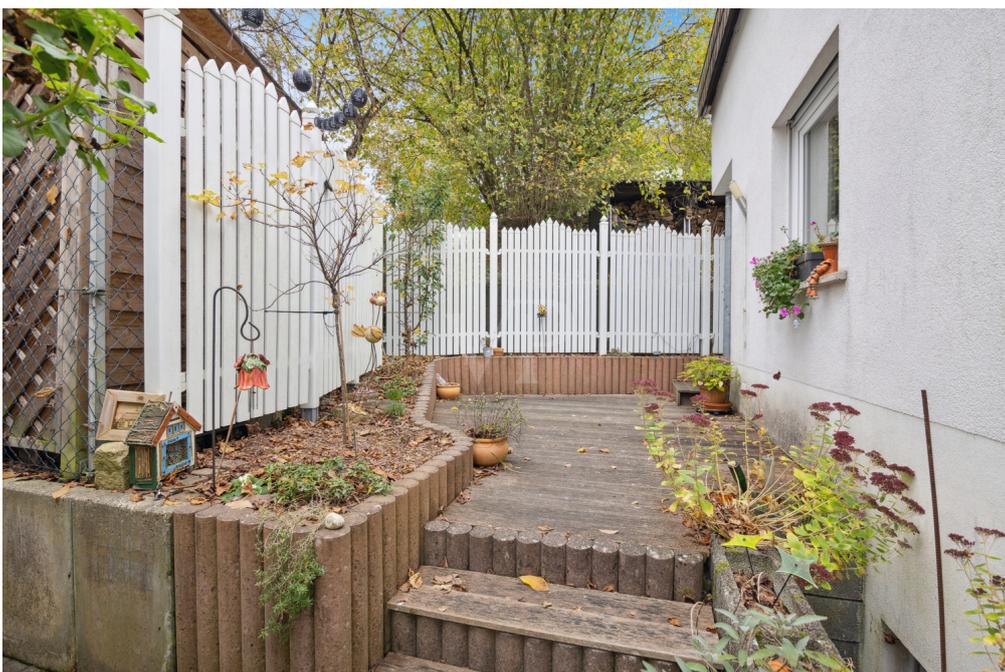
Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## O imóvel



Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## O imóvel



Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## O imóvel



Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Carolin Morolli**

Ihre persönliche Immobilienmaklerin für die Stadt  
Bexbach und den Landkreis St. Wendel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 06841 - 17 25 29 0

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

Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## O imóvel

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

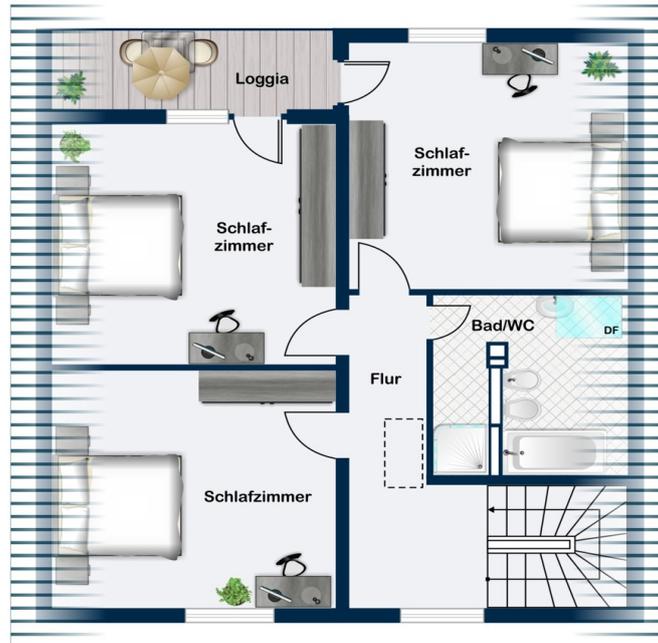
[www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

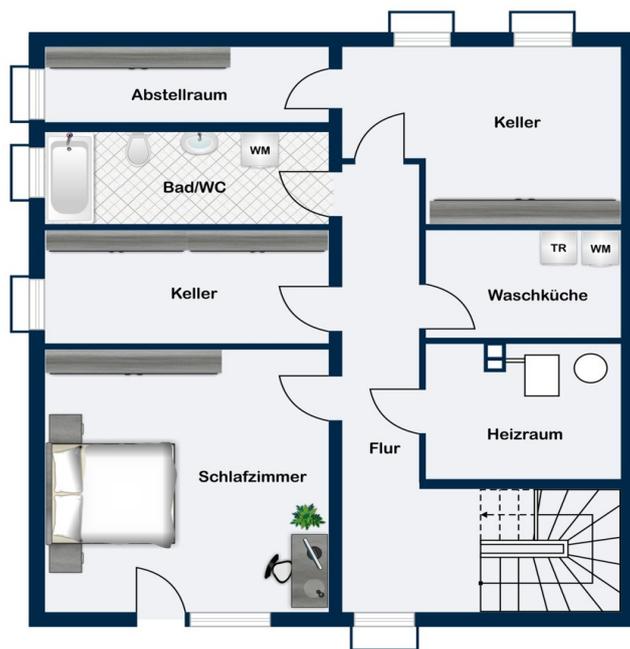
## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1982 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 261 m<sup>2</sup> ausreichend Raum für individuelle Wohnideen. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde stetig modernisiert. Zu den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen zählen die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2015 und die Dämmung des Dachbodens im Jahr 2017. Zudem wurde das Kellerbad im Jahr 2020 vollständig saniert. Das Haus beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung und bietet insgesamt sechs Zimmer. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur einladenden Terrasse sowie eine Küche mit praktischem Abstellraum. Ein Badezimmer mit Badewanne ergänzt diesen Wohnbereich ideal. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die jeweils Zugang zu einem Balkon bieten. Ein weiteres Schlafzimmer kann bei Bedarf auch in eine zusätzliche Küche umgewandelt werden, was bei Nutzung als Zweifamilienhaus von Vorteil sein könnte. Ebenfalls auf dieser Etage liegt ein Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet ist. Der Keller bietet neben einem weiteren Schlafzimmer und einem modernisierten Bad mit Dusche zusätzlichen Stauraum in den Kellerräumen. Das Grundstück des Hauses verfügt über zwei kleine harmonisch angelegte Terrassen, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Zwei großzügige Stellplätze vor dem Haus bieten Ihnen und Ihren Gästen ausreichend Platz für Fahrzeuge. Die zentrale Heizungsanlage kombiniert mit einer effizienten Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. Die Ausstattungsqualität der Immobilie entspricht dem Standard moderner Wohnbedürfnisse und bietet damit eine attraktive Grundlage für individuelle Anpassungen. Die Immobilie ist vielseitig nutzbar und eignet sich sowohl für Familien als auch für Interessenten, die eine Nutzung als Mehrgenerationen- oder Zweifamilienhaus suchen. Mit ihrer flexiblen Raumaufteilung und dem gepflegten Zustand bietet sich diese attraktive Immobilie als ideale Wohnlösung an. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den vielen Vorzügen dieser interessanten Immobilie zu überzeugen und Ihre individuellen Wohnträume umzusetzen.

Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## Detalhes do equipamento

- Fliesen
- Terrasse
- Balkon
- drei Bäder
- Ausbaureserve Dachgeschoss
- Fußbodenheizung

Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## Tudo sobre a localização

Blieskastel ist der Mittelpunkt der Biosphäre Bliesgau! Weltweit gibt es nur knapp über 600 UNESCO Biosphärenreservate und davon nur 15 in Deutschland! Blieskastel oft als "barockes Kleinod" des Saarlandes bezeichnet und eine der schönsten Städte in der Großregion, bietet alles was die Familie braucht – Beste Infrastruktur wie z.B. alle gängigen Einkaufsmärkte, Ärzte, Apotheken. Das Stadtbild wirkt sehr gepflegt und bietet historisches Flair. Der Natur- und Freizeitwert ist sehr hoch und wird von den Bewohnern Blieskastels sehr geschätzt. Doch auch Wanderer, Reiter, Golfer, Tennisspieler und andere Hobbysportler kommen hier auf ihre Kosten. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Gastronomie – die für jeden Geschmack und vor allem Genießer etwas zu bieten hat. Des Weiteren finden Sie eine Vielzahl an Kitas und Grundschulen vor Ort. Ebenso gibt es für die weiterführenden Jahrgänge das „Von der Leyen-Gymnasium“, welches die größte Bildungseinrichtung Blieskastels abbildet und herrlich idyllisch auf dem Schlossberg gelegen ist. Die Stadt Blieskastel befindet sich zwischen den beiden saarländischen Universitätsstädten Homburg und Saarbrücken. Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist in weniger als 30 Autominuten entfernt. Homburg ist in etwa 20 min. erreichbar. Infrastrukturell hervorzuheben ist die Autobahnanbindung – In nur 10 Autominuten gelangen Sie über die A6 Richtung Saarbrücken/Luxemburg, Flughafen Saarbrücken- Ensheim, zum Aéroport du Luxembourg, nach Paris oder Homburg/Kaiserslautern/Frankfurt am Main.

Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número da propriedade: 243092020 - 66440 Blieskastel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)