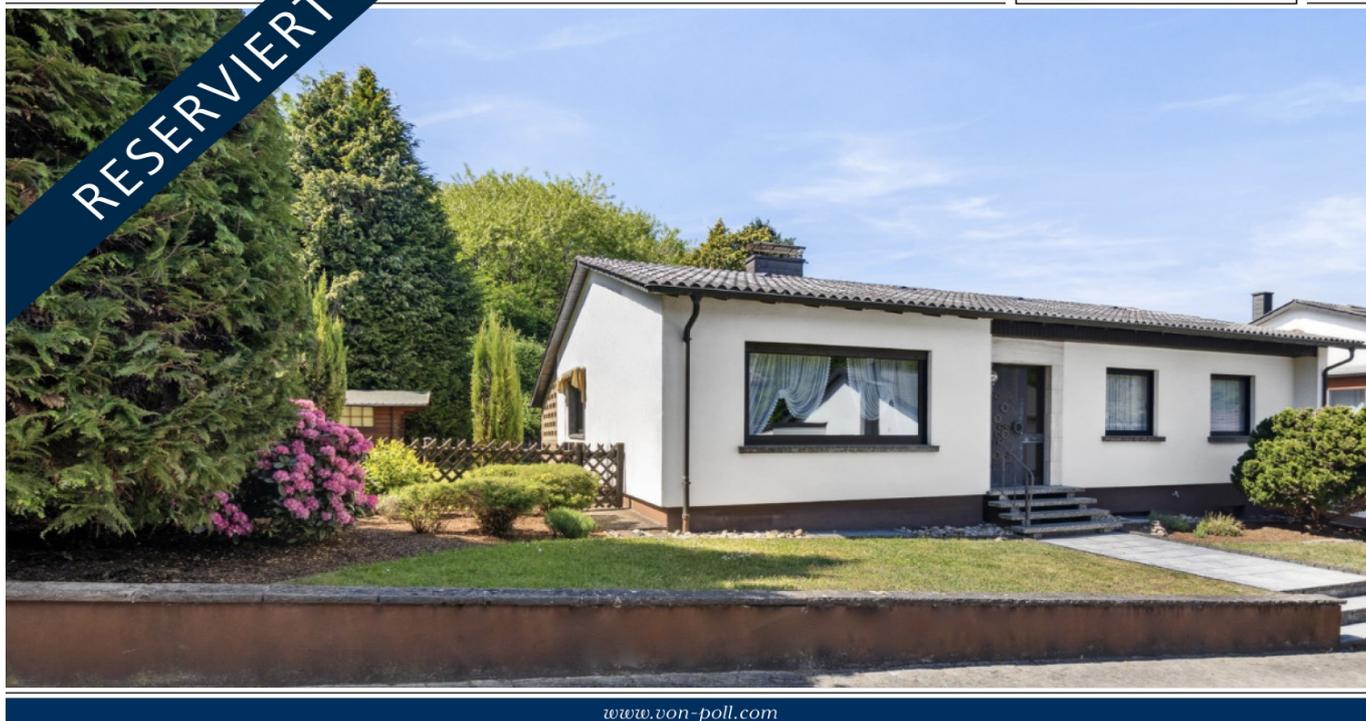


Blieskastel

# Idyllischer Bungalowtraum in Blieskastel - Wohnen auf einer Ebene

CODICE OGGETTO: 25309008

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.025 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25309008 - 66440 Blieskastel**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25309008 - 66440 Blieskastel**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25309008	Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Stato dell'immobile	Curato
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1965		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

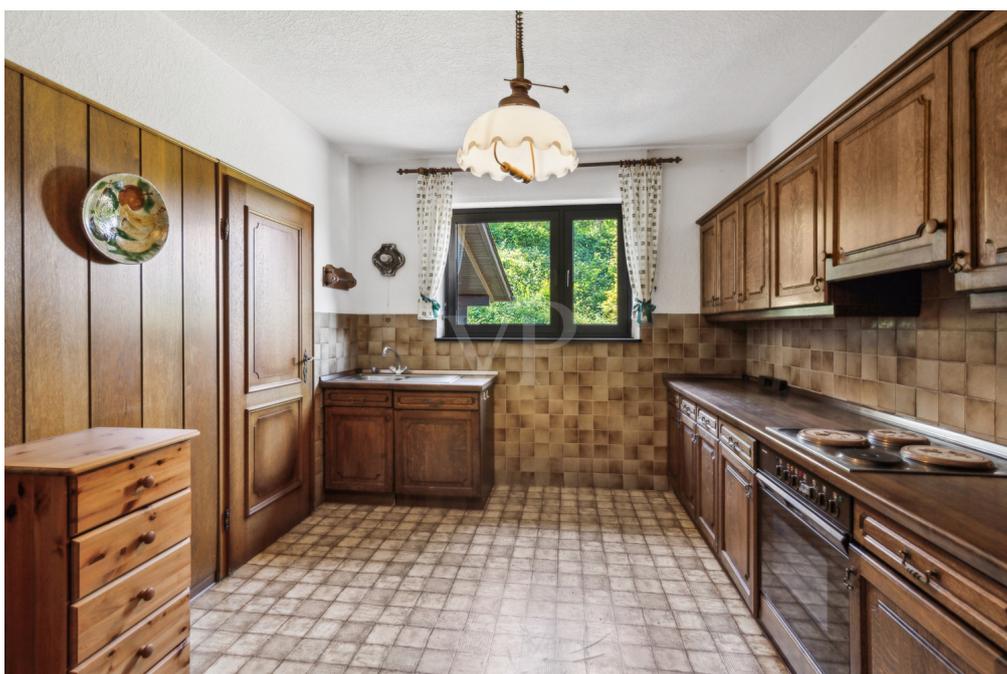
CODICE OGGETTO: 25309008 - 66440 Blieskastel

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.05.2035	Consumo energetico	348.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

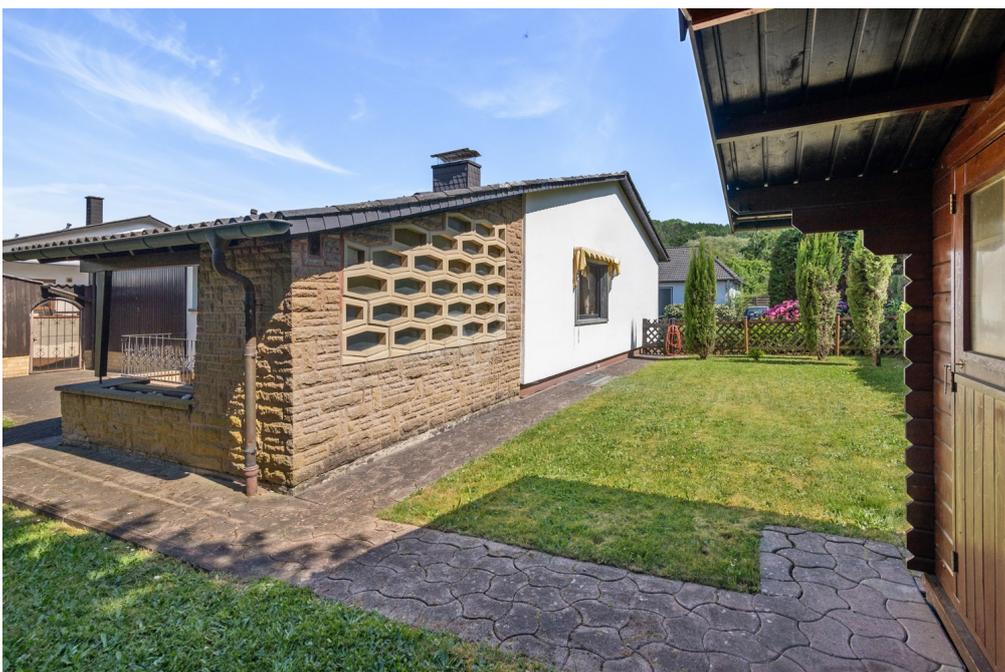
CODICE OGGETTO: 25309008 - 66440 Blieskastel

## La proprietà



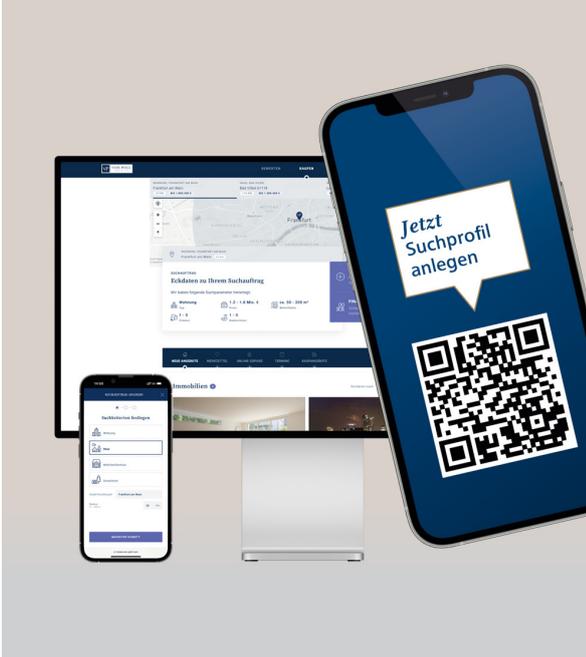
CODICE OGGETTO: 25309008 - 66440 Blieskastel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25309008 - 66440 Blieskastel

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 25309008 - 66440 Blieskastel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25309008 - 66440 Blieskastel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25309008 - 66440 Blieskastel

## La proprietà

A portrait of Lena Brehmer, a smiling woman with long blonde hair, wearing a black turtleneck and jacket. She is standing in a modern interior setting. The Von Poll Immobilien logo is visible in the background.

**Lena Brehmer**  
Immobilienkauffrau (IHK)

✉ [lena.brehmer@von-poll.com](mailto:lena.brehmer@von-poll.com)  
☎ +49 6841 - 17 25 29 0

CODICE OGGETTO: 25309008 - 66440 Blieskastel

## La proprietà



### 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 | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

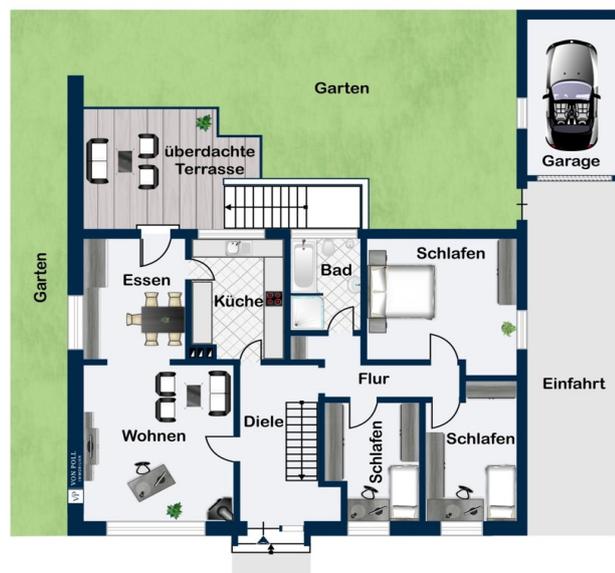
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

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

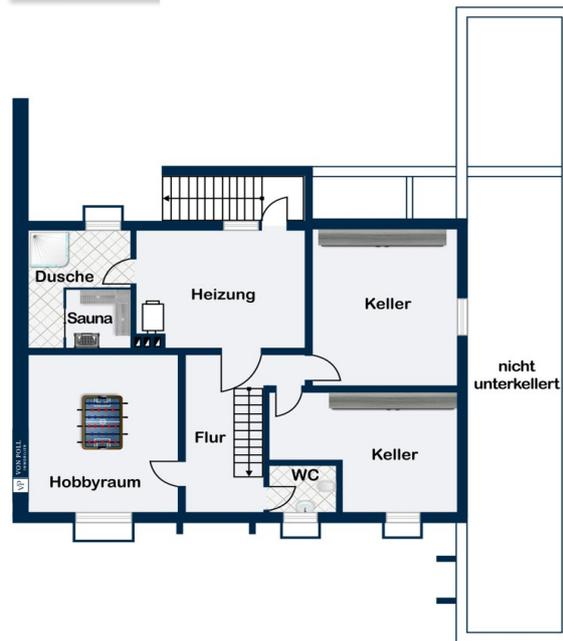
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25309008 - 66440 Blieskastel

# Planimetrie



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25309008 - 66440 Blieskastel**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein einladender Bungalow mit viel Wohlfühlatmosphäre.

Beim Betreten des Bungalows aus dem Jahr 1965 gelangen Sie in ein großzügiges Entrée, das den Zugang zu den weiteren Wohnräumen einladend eröffnet. Zur linken Seite erstreckt sich das großzügige Wohn- und Esszimmer – ein lichtdurchfluteter Raum voller Atmosphäre, geprägt von warmen Holzelementen. Die Nähe zur angrenzenden Küche schafft kurze Wege und lädt zum geselligen Beisammensein ein.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die an schönen Tagen zu einem zweiten Wohnzimmer im Grünen wird. Hier lassen sich sonnige Stunden genießen – sei es beim Frühstück im Freien oder bei geselligen Abenden mit Familie und Freunden. Der gepflegte Garten, der sich harmonisch anschließt, bietet viel Raum für Erholung, Spiel oder gärtnerische Gestaltungsideen.

Rechts vom Eingangsbereich erstreckt sich der private Schlaftrakt des Hauses. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für die ganze Familie. Das Hauptbadezimmer ist mit einer Dusche, Badewanne und einem WC ausgestattet und rundet diesen Bereich funktional ab.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein weiteres Highlight des Hauses: Ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum lädt zur individuellen Gestaltung ein – ob Fitness, Werkstatt, Atelier oder Spielzimmer. Zusätzlich stehen Ihnen drei weitere Kellerräume zur Verfügung, darunter ein Raum mit eingebauter Sauna – ideal für entspannte Stunden nach einem langen Tag. Ein separates Gäste-WC sorgt auch hier für Komfort und Funktionalität.

Der Bungalow besticht durch seinen gepflegten Zustand und den Einsatz von Holz, das dem Haus eine warme, wohnliche Ausstrahlung verleiht. Das durchdachte Raumkonzept auf einer Ebene schafft ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen – sowohl für Paare als auch für Familien.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und eine großzügig gestaltete Einfahrt.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieses Bungalows begeistern. Wir freuen uns, Sie willkommen zu heißen.

**CODICE OGGETTO: 25309008 - 66440 Blieskastel**

## Dettagli dei servizi

- Großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Marmorboden
- Fliesenboden
- Rollläden teilweise elektrisch
- Gäste-WC
- Idyllischer Garten
- Gartenhaus
- Terrasse
- Überdachte Terrasse
- Hobbyraum
- Sauna im Kellerbereich
- Garage
- Garageneinfahrt ca. 15 m

**CODICE OGGETTO: 25309008 - 66440 Blieskastel**

## Tutto sulla posizione

Niederwürzbach ist ein naturnah gelegener Ortsteil der Stadt Blieskastel im Saarpfalz-Kreis, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des UNESCO-Biosphärenreservats Bliesgau. Der charmante Ort mit rund 3.500 Einwohnern zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, eine ruhige Wohnlage und landschaftliche Schönheit aus – insbesondere durch den malerischen Würzbacher Weiher und den historischen Annahof, der einst als Sommerresidenz der Gräfin Marianne von der Leyen diente.

Besonders attraktiv ist Niederwürzbach für Berufspendler und Autofahrer dank seiner ausgezeichneten Anbindung an das überregionale Straßennetz. Über die Landesstraße L111 erreicht man in wenigen Minuten die Anschlussstelle St. Ingbert-Mitte der A6, die eine direkte Verbindung nach Saarbrücken, Kaiserslautern und Mannheim bietet. Damit ist die Landeshauptstadt Saarbrücken in etwa 20 Minuten Fahrzeit erreichbar, ebenso wie der Flughafen Saarbrücken.

Zusätzlich bestehen auch gute öffentliche Verkehrsverbindungen: Der Bahnhof Würzbach (Saar) liegt zentral im Ort und bietet Regionalzugverbindungen u. a. nach Saarbrücken und Homburg. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot im öffentlichen Nahverkehr, sind jedoch insbesondere für Schüler- und Freizeitverkehr von Bedeutung.

Niederwürzbach verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Erreichbarkeit und ist somit ein idealer Wohnort für all jene, die naturnah leben und dennoch schnell auf der Autobahn sein möchten.

**CODICE OGGETTO: 25309008 - 66440 Blieskastel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 348.98 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25309008 - 66440 Blieskastel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte

Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0

E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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