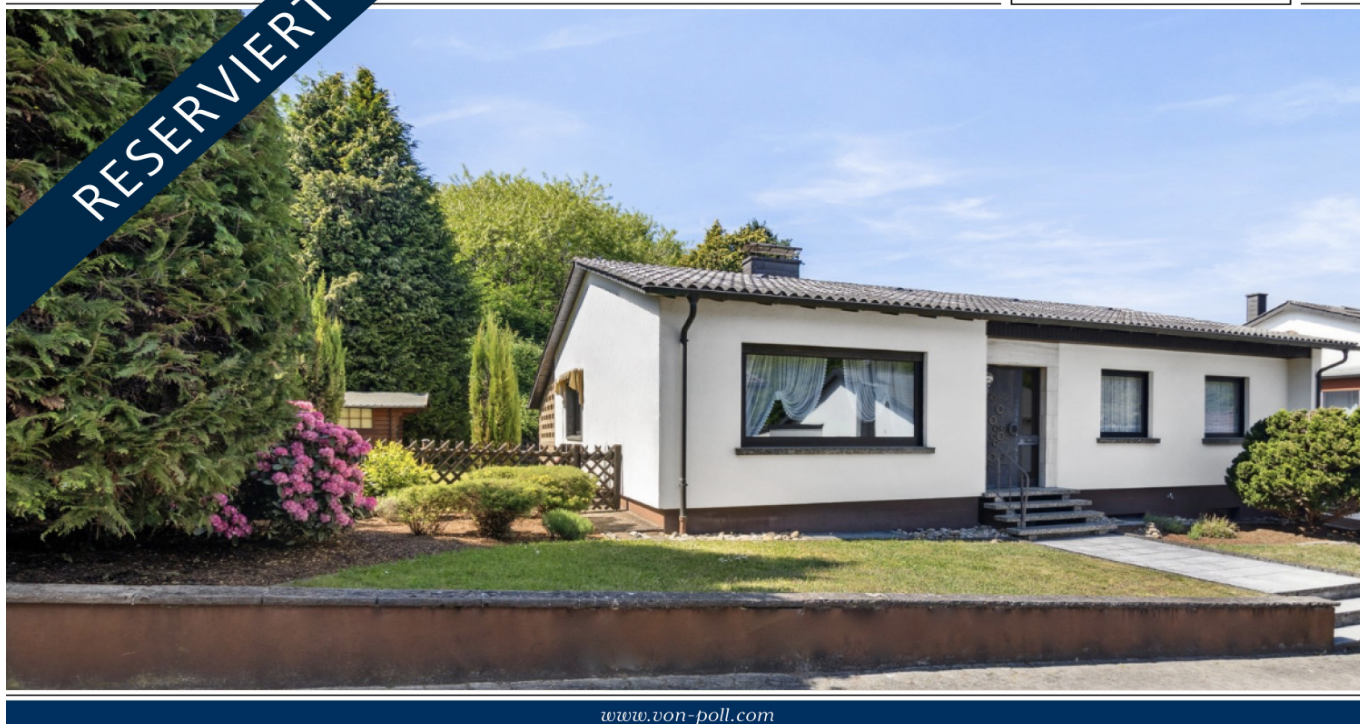


Blieskastel

# Idyllischer Bungalowtraum in Blieskastel - Wohnen auf einer Ebene

Número da propriedade: 25309008

RESERVIERT



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

PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 140 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.025 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25309008 - 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: 25309008 - 66440 Blieskastel

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25309008                                             |
| Área                   | ca. 140 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 5                                                    |
| Quartos                | 3                                                    |
| Casas de banho         | 1                                                    |
| Ano de construção      | 1965                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 349.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 50 m²                                                                 |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25309008 - 66440 Blieskastel

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 16.05.2035 | Procura final de energia                                 | 348.98 kWh/m²a           |
| Aquecimento                       | Petróleo   | Classificação energética                                 | H                        |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1965                     |

Número da propriedade: 25309008 - 66440 Blieskastel

## O imóvel





Número da propriedade: 25309008 - 66440 Blieskastel

## O imóvel



Número da propriedade: 25309008 - 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: 25309008 - 66440 Blieskastel

## O imóvel





Número da propriedade: 25309008 - 66440 Blieskastel

## O imóvel



Número da propriedade: 25309008 - 66440 Blieskastel

## O imóvel



 VON POLL  
IMMOBILIEN

**Lena Brehmer**  
Immobilienkauffrau (IHK)

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



Número da propriedade: 25309008 - 66440 Blieskastel

## O imóvel



### 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:

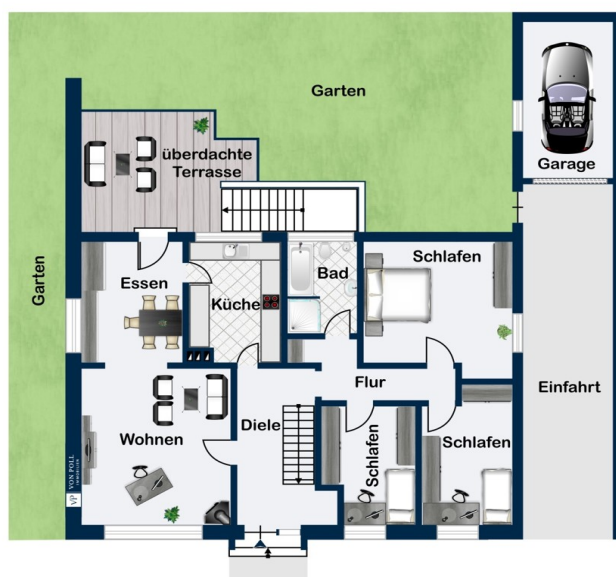
**T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0**

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

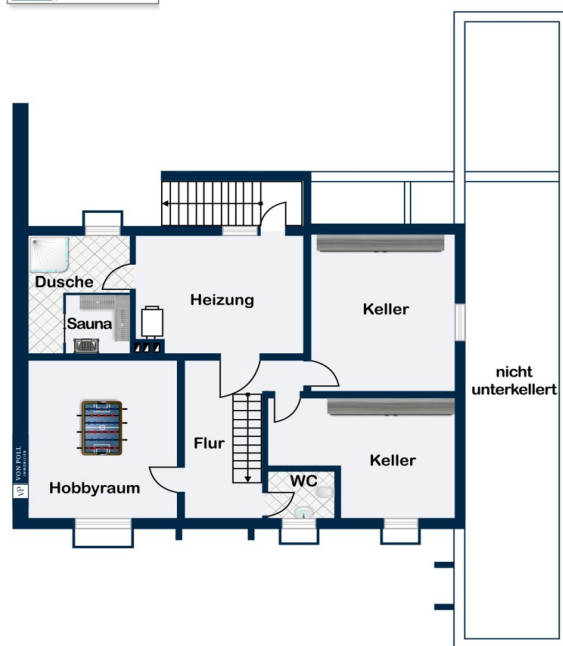


Número da propriedade: 25309008 - 66440 Blieskastel

## Plantas dos pisos



Erdgeschoss

**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: 25309008 - 66440 Blieskastel

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 25309008 - 66440 Blieskastel

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25309008 - 66440 Blieskastel

## Tudo sobre a localização

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.ä. 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.

Número da propriedade: 25309008 - 66440 Blieskastel

## Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25309008 - 66440 Blieskastel

## Pessoa de contacto

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

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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