Neunkirchen / Hangard

# Familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit idyllischer Aussicht

***Objektnummer: 25309601***

**KAUFPREIS:** 170.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 128 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 1.188 m²

**Objektnummer: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**


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

**Objektnummer: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25309601 |
| Wohnfläche | ca. 128 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1967 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 170.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung |

**Objektnummer: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 19.10.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 287.08 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1967 |

**Objektnummer: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

# Die Immobilie

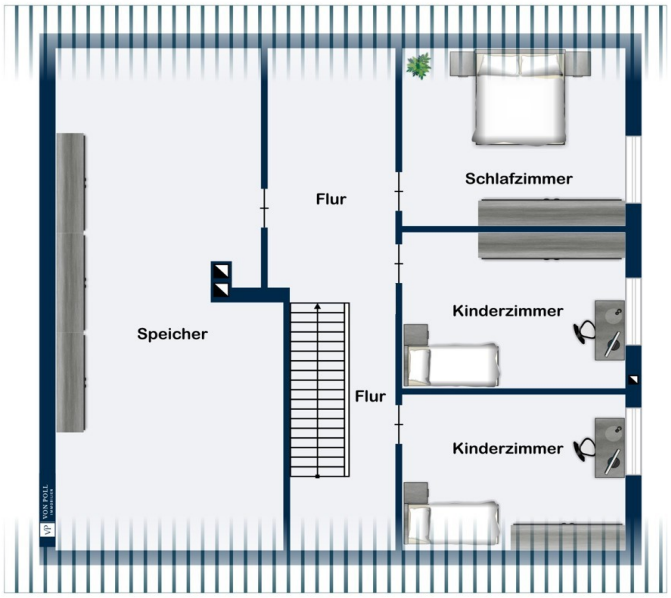
**Objektnummer: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

# 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: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.188 m² befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 128 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause ist.

Das Erdgeschoss des Hauses umfasst insgesamt vier Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der neue Laminatboden, der in den Wohnräumen verlegt wurde, verleiht dem Haus eine ansprechende Atmosphäre und ist pflegeleicht. Das Badezimmer wurde erst 2019 modernisiert und überzeugt durch seine zeitgemäße Ausstattung mit einer ebenerdigen Dusche.

Der Wohnbereich grenzt direkt an die großzügige Terrasse an, die ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Hier lässt sich der Tag in ruhiger Umgebung ausklingen, während die Kinder im umzäunten Garten sicher spielen können. Der Garten bietet zudem Potenzial für Hobbygärtner und ist pflegeleicht angelegt.

Im Obergeschoss befinden sich drei der insgesamt vier Schlafzimmer, die sich insbesondere für Familien oder Paare mit Platzbedarf eignen. Sollte zusätzlicher Raum benötigt werden, bietet sich die Option, die linke Seite des Dachgeschosses weiter auszubauen

Der ausgebaute Keller überzeugt mit praktischen Nutzflächen wie einer Waschküche, einem Heizungsraum und zusätzlichem Stauraum. Eine Garage rundet diese Immobilie perfekt ab und sorgt dafür, dass Ihr Auto auch bei schlechtem Wetter gut geschützt steht.

Diese Immobilie bietet eine solide Grundlage und gemütliches Zuhause, das mit einigen Anpassungen das neue Heim für Ihre Familie werden kann.
Für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

# Ausstattung und Details

- 4-5 Schlafzimmer
- neuer Laminatboden
- großzügige Terrasse
- 2019: Badezimmer erneuert
- Dachziegel erneuert
- Garten umzäunt
- Garage

**Objektnummer: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Hangard, einem ruhig gelegenen Stadtteil von Neunkirchen im Saarland, der durch seine naturnahe Umgebung und hohe Lebensqualität überzeugt. Hangard bietet eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt von Neunkirchen sowie die Autobahnen A8 und A6, was eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen gewährleistet. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus, geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern in einer familienfreundlichen Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote sind in den nahegelegenen Stadtteilen bequem zu erreichen. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Umgebung und machen den Standort ideal für Familien. Die naturnahe Lage am Rand des Naherholungsgebiets "Hangarder Wald" bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege sowie Spaziermöglichkeiten in der umliegenden Landschaft.

Die ruhige und grüne Umgebung, kombiniert mit der guten Infrastruktur und der Nähe zu Neunkirchen, sorgt für eine hohe Attraktivität sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum in der Region und die Lage in einer begehrten Wohngegend schaffen ein solides Potenzial für langfristige Wertsteigerung und attraktive Renditen.

**Objektnummer: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 287.08 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
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.

**Objektnummer: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

# 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