Bexbach

Einmalige exklusive Villa in traumhafter Lage

??????? ????????: 23309069

?????????: ca. 753 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 10.216 m²

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?? ??? ?????

??????? ????????	23309069
?????????	ca. 753 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	2006
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	??????? ???????????
?????	????
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???? ????????????	2021
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 100 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	??????????? ?????? ????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????
?????????? ????????????? ?????? ???	09.11.2033
???? ?????????	??????????? ?????? ????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	205.50 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2006

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?? ???????

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?? ???????

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?? ???????

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?? ???????

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?? ???????

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?? ???????

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?? ???????

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?? ???????

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?? ???????

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?? ???????

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?? ???????

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?? ???????

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?? ???????

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?? ???????

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 | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | homburg@von-poll.com | *www.von-poll.com/homburg*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

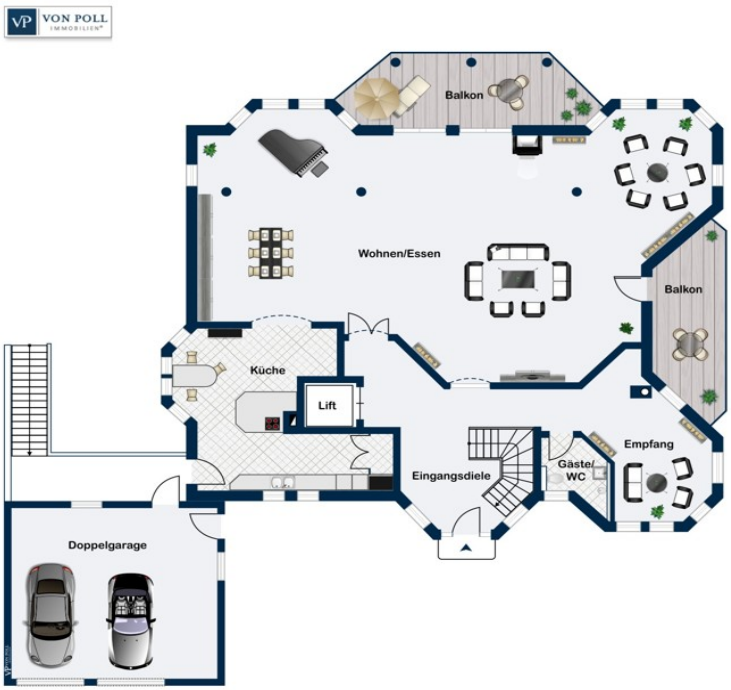
T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

www.von-poll.com

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

??????

Untergeschoss



Erdgeschoss

Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

??? ????? ????????

Die im Jahr 2006 erbaute außergewöhnliche Villa ist ein wahres Schmuckstück. Auf großzügigen ca. 753 m2 Wohnfläche, verteilt auf 8 Zimmern, erhalten Sie hier Luxus und Wohnkomfort der Extraklasse!

Das lichtdurchflutete Anwesen mit großen Fensterflächen ist offen und modern gestaltet.

Im Grünen gelegen und eingebettet in ein nicht einsehbares Grundstück ca. (10.216 m2) können Sie auch außerhalb der Villa Ihre Zeit im Grünen genießen. Ob Obstgärten, Naturteich und ein großzügiges Gartenhaus – es fehlt hier an nichts.

Durch das elektrische Eingangstor gelangen Sie in den gepflasterten Hof mit Zufahrt zur Doppelgarage. Weiterhin stehen zwei Außenstellplätze sowie zwei Carports zur Unterbringung Ihrer Fahrzeuge zur Verfügung!

Die Villa empfängt Sie mit einer großzügigen Diele nebst Eingangsbereich. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit einem beeindruckenden Rundkamin, das bei Bedarf in mehrere Räume aufgeteilt werden kann. Diese flexible Raumgestaltung ermöglicht es Ihnen, den Raum nach Ihren individuellen Bedürfnissen anzupassen und verschiedene Funktionen zu erfüllen. Egal, ob Sie eine gemütliche Wohnatmosphäre schaffen oder den Raum für gesellige Zusammenkünfte nutzen möchten, die Teilbarkeit des Wohn- und Esszimmers bietet Ihnen die Freiheit, den Raum optimal zu nutzen und Ihren persönlichen Stil zum Ausdruck zu bringen.

Wände und Fußboden sind in warmen Terrakotta-Tönen gehalten, wodurch – ebenso wie durch die beleuchteten Fensterelemente – ein warmes Ambiente entsteht. Natursteinböden und Fußbodenheizung tragen ebenfalls zu einem wohligen Flair bei. Von hier aus gelangen Sie auch zum Balkon, von dem Sie einen exklusiven Blick in die Weite (100 km Fernblick) genießen können. Ausreichend Privatsphäre haben Sie hier in jedem Fall!

Ein weiteres Highlight ist die luxuriöse Einbauküche mit eigenem Holzpizzaofen. Hier kommen sowohl Hobbyköche als auch Ihre geladenen Gäste und Freunde vollends auf ihre Kosten. Weiterhin auf dieser Etage befindet sich ein großzügiges Gäste-WC.

Über die exklusive freitragende Treppe gelangen Sie in den Hauptturm. Die Buntglasfenster verleihen dem Turmzimmer zusätzlichen Charme. Zudem finden Sie hier

die lichtdurchfluteten Schlafräumlichkeiten vor. Auch ein separates Ankleidezimmer darf nicht fehlen. Das Masterbad verfügt über ein Doppelwaschbecken und über eine Dampf und Massagedusche.
Weiterhin gibt es im Obergeschoss ein Büro sowie einen hauseigenen Fahrstuhl.

Auch das Untergeschoss steht den anderen beiden Ebenen in Sachen Luxus in nichts nach. Hier befindet sich ein exklusiver vollklimatisierter Weinkeller mit Bar. Besonderes Highlight: ein großzügiges Schwimmbad mit beheizbaren Ruheliegen, Solarium, Jacuzzi, Sauna, einer Dusche mit Kneippbecken, WC sowie einem Fitnessraum. Genießen Sie Ihre persönliche Ruhe-Oase zu Hause und entspannen Sie, wann immer Sie mögen. Auf der Terrasse können Sie Frischluft tanken und den Blick über ihr grünes Anwesen schweifen lassen.

Besonders hervorzuheben ist auch die nachhaltige und zukunftssichere technische Ausstattung: Die Villa verfügt über eine moderne Be- und Entlüftungsanlage, eine Thermosolaranlage, eine Photovoltaikanlage sowie ein leistungsstarkes Hauskraftwerk auf Solar- und Gasbasis mit einem 6.000-Liter-Wasserspeicher, das sich außerhalb des Hauses befindet. Diese alternative Energieversorgung sorgt selbst in Krisenzeiten für höchste Versorgungssicherheit. Darüber hinaus liegt bereits die Genehmigung für eine Erdbohrung zur Errichtung eines Brunnens oder einer Wärmepumpe vor – ein weiterer Pluspunkt für Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit.

Eine exzellente Wertanlage und gleichzeitig ein Traum vom eigenen Heim! Sie müssen nur noch zugreifen… Vereinbaren Sie gleich einen Termin mit uns!

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

????????????? ??? ???????

- traumhafter Weitblick bis zu 100km Fernsicht
- hochwertige Bodenbeläge - Natursteinböden mit Muschelkalk
- Spachtelwandtechniken
- lichtdurchflutete Räume mit 3-fach Holzalufenster
- 50 cm Außenmauerwerk
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- beleuchtete Fensterelemente innen und außen (Glasschmelzarbeiten und Bleiverglasung)
- Kamine
- Be- Entlüftungsanlage
- Personenaufzug mit Notsicherung
- Domovea Smart Home Bussystem mit Alarmanlage
- zweischaliges Verblendmauerwerk an den Türmen
- Wellness- Oase
- Saunabereich
- Schwimmbad
- Jacuzzi
- Solarien
- beheizbare Ruheliegen
- Fitnessraum
- Soundsystem mit Deckenlautsprecher (UG und EG)
- vollklimatisierter Weinkeller mit Bar
-Terrasse
- Balkone
- Obstgarten
- Naturteiche
- Thermosolaranlage
- Photovoltaikanlage
- Hauskraftwerk (Solar und Gas) mit einem 6000l Wasserspeicher
- Genehmigung – für Erdbohrung für einen Brunnen oder Wärmepumpe – liegt vor.
- großzügige Doppelgarage mit Haustechnikkeller
- Gartenhaus
- elektrisches Hofeingangstor
- zweimeter hohe Sichtschutzmauern

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

??? ??? ??? ?????????

Die Stadt Bexbach ist eine saarländische Stadt im Saarpfalz-Kreis. Sie hat etwa 18.000 Einwohner und grenzt an das Land Rheinland-Pfalz. Die Stadt ist verkehrstechnisch gut angebunden und liegt zwischen der Kreisstadt Neunkirchen und der Universitätsstadt Homburg.
Die gute Anbindung an die A8 und an die A6 sowie der IC Haltepunkt in Homburg ermöglicht Ihnen schnellste Verbindungen nach Frankfurt oder Paris. In Bexbach finden Sie alles was sie für das tägliche Leben benötigen, so zum Beispiel Apotheken, Autowerkstätten, Bäckerei, Metzger, Supermärkte, Kindergarten, Grundschule, Ärzte und vieles mehr.

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.11.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 205.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ????????: 23309069 - 66450 Bexbach

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte
Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0
E-Mail: homburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com