

Gersheim / Niedergailbach

# Modernisiertes Mehrgenerationenhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 243092015



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

KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 323 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 2.500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

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

Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	243092015
Wohnfläche	ca. 323 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	469.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	153.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Carolin Morolli**

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

A professional portrait of Carolin Morolli, a real estate agent. She is a young woman with blonde hair, smiling, wearing a dark blue top. The background is a simple, light-colored interior. The Von Poll Immobilien logo is visible in the upper right corner of the portrait. Below the portrait, her name and title are displayed in a dark blue box with white text.

Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

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

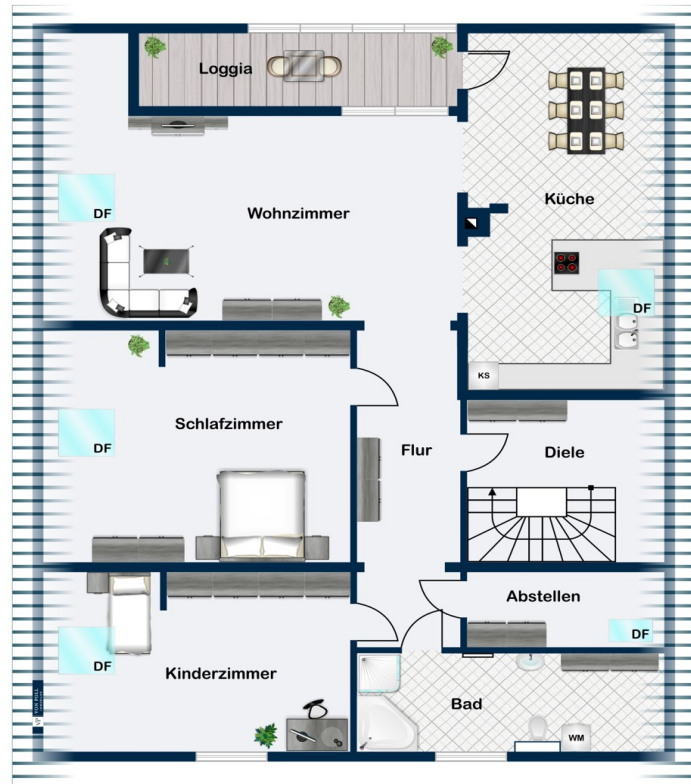


Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

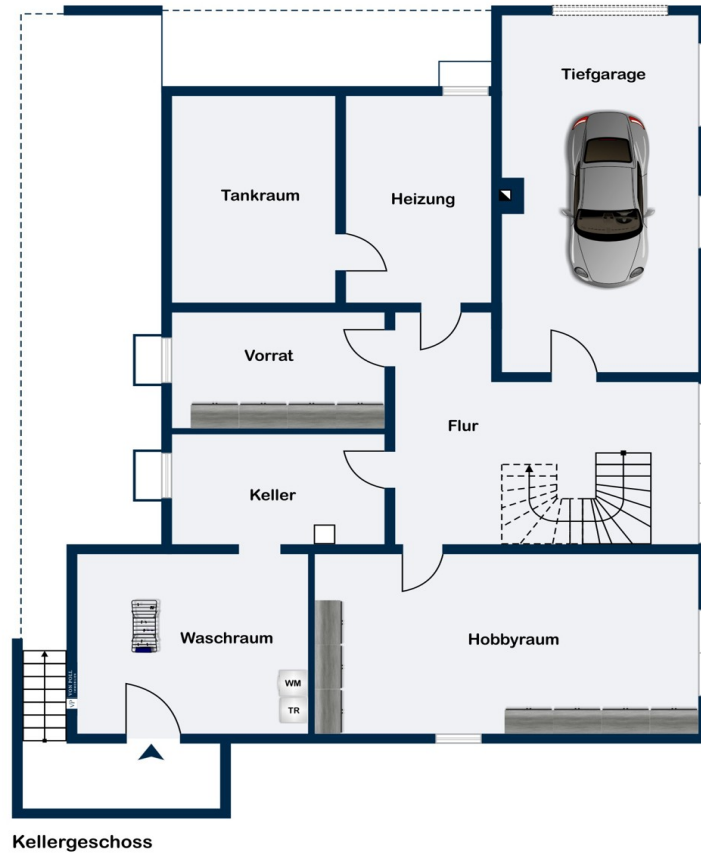
## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Ein erster Eindruck

Das 1972 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2500 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 323 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 2016 umfangreich modernisiert und befindet sich in einem modernen Zustand mit gehobener Ausstattungsqualität. Im Erdgeschoss des Hauses erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich, eine hochwertige Einbauküche mit Essbereich und Zugang zum gemütlichen Wintergarten. Das Wohnzimmer verfügt über Zugang zur Terrasse, ideal für entspannte Sommerabende. Zudem finden sich im Erdgeschoss ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC sowie zwei Schlafzimmer oder Büros. Zwei weitere, kleinere Räume werden aktuell als Ankleide und Gästezimmer genutzt. Das Dachgeschoss bietet einen großen Wohn- und Schlafbereich mit der Möglichkeit zum Einbau einer Küche sowie Zugang zur Loggia. Des Weiteren verfügt das Obergeschoss über drei Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einen kleinen Abstellraum. Das Haus bietet zudem einen Nutzgarten und ehemaligen Hühnerstall auf dem großzügigen Grundstück. Zwei Garagen sorgen für ausreichend Platz für Ihr Auto. Die Zentralheizung (Öl) und der Kamin sorgen für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Ein Gasanschluss liegt ebenfalls im Haus, für die Warmwasseraufbereitung sorgt eine Solaranlage. Die Immobilie eignet sich sowohl als Einfamilienhaus als auch als Mehrgenerationenhaus. Die gute Aufteilung der Räume sowie die hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einem gemütlichen Zuhause für die ganze Familie. Lassen Sie sich von diesem modernisierten Einfamilienhaus mit großem Grundstück und hochwertiger Ausstattung überzeugen, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Fliesenboden
- Terrasse
- kleiner Wintergarten
- Loggia
- großes Grundstück mit Nutzgarten
- Solaranlage für Warmwasser
- zwei Garagen
- unterkellert

Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Alles zum Standort

Das zum Bliesgau gehörende Dorf Niedergailbach ist ein Ortsteil der Gemeinde Gersheim im Saarpfalz-Kreis. Niedergailbach liegt im südlichsten Teil des Saarpfalz-Kreises, nur ca. 1 km von der deutsch-französischen Grenze entfernt. Das Biosphärenreservat Bliesgau ist bekannt für seine einzigartigen Natur- und Freizeiterlebnisse. In den umliegenden Orten findet man alles für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, etc). Die örtlichen Vereine und Verbände sorgen mit einem umfangreichen Veranstaltungsprogramm während des Jahres für Leben im Ort.

Objektnummer: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 153.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)