

Gersheim / Niedergailbach

Modernisiertes Mehrgenerationenhaus in ruhiger Lage

????????? ??????????: 243092015



www.von-poll.com

???? ??????: 469.000 EUR • ??????????: ca. 323 m² • ?????????: 9 • ??????? ????: 2.500 m²

???????? ??????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

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

???????? ??????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	243092015	????? ???????	469.000 EUR
????????????	ca. 323 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????		?????????????????
?????????	9	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	7		
????????????	2		
????? ??????????????	1972	????? ????????????????	2016
?????? ???????????????	2 x ????????	?????????	?????????
		?????????????????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ????????????	153.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.08.2032	????????????? ???????????????? ????????????	E
????? ???????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972

???????? ??????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

?? ?????????



???????? ?????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

?? ?????????



???????? ??????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

?? ?????????



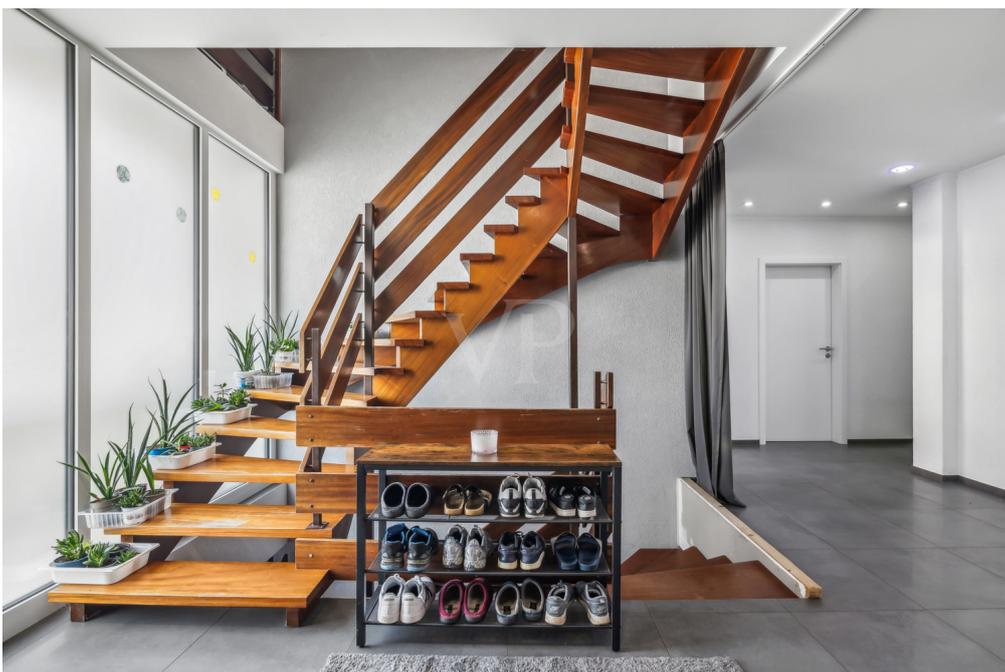
???????? ??????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

?? ?????????



???????? ??????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

?? ?????????



???????? ??????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ?????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

?? ?????????



???????? ??????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

?? ?????????



???????? ?????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

?? ?????????



???????? ?????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

?? ????????



???????? ??????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Carolin Morolli

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

???????? ??????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

?? ?????????

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

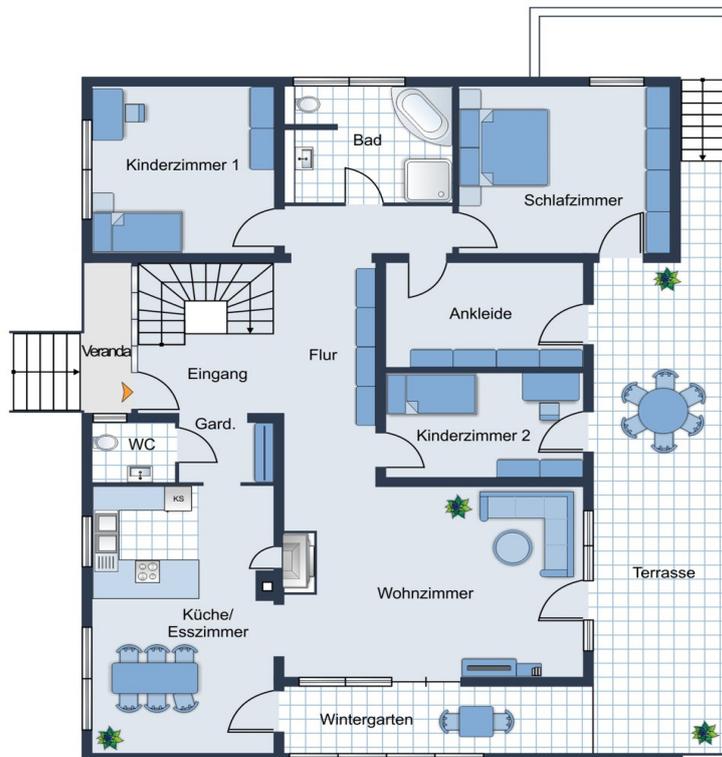
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

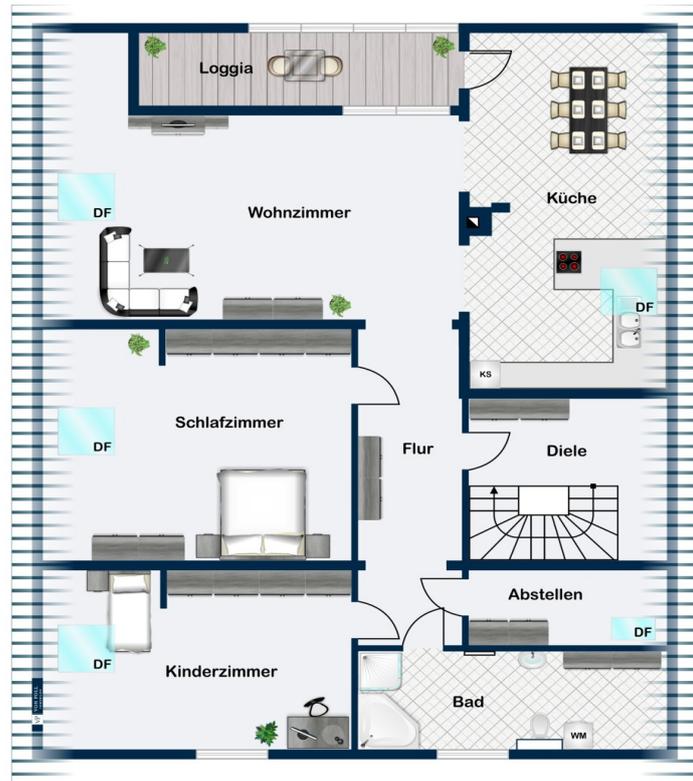
www.von-poll.com

???????? ?????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

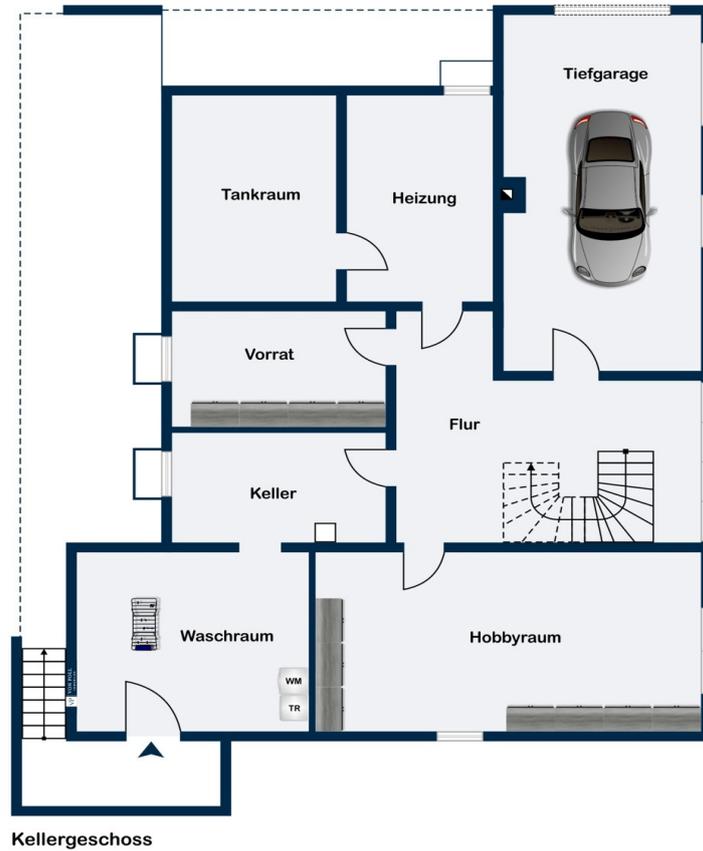
???????



Erdgeschoss



Obergeschoss



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

???????? ??????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

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

Das 1972 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2500 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 323 m². 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.

???????? ??????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

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

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

???????? ??????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

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

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.

???????? ??????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 153.40 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 243092015 - 66453 Gersheim / Niedergailbach

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

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

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41 Homburg
E-Mail: homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com