

Neunkirchen / Hangard

# Familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage

**CODICE OGGETTO: 25309601**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 225.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.188 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25309601
Superficie netta	ca. 128 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	225.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.10.2035	Consumo energetico	287.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

CODICE OGGETTO: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard

## La proprietà



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Claudia Plechawska**  
Immobilienmaklerin (IHK) / Büroleitung

✉ [claudia.plechawska@von-poll.com](mailto:claudia.plechawska@von-poll.com)  
☎ 06841 - 1725290

CODICE OGGETTO: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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 | Saarbrückerstraße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

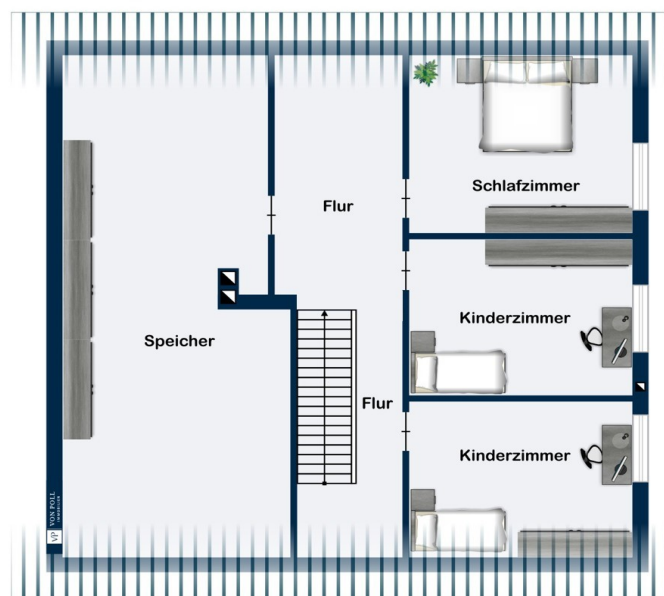
[www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

CODICE OGGETTO: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard

# Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.188 m<sup>2</sup> befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 287.08 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



CODICE OGGETTO: 25309601 - 66540 Neunkirchen / Hangard

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)