

## NIEDERWÜRZBACH - Helles Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%
Innencourtage	3,57%
Kaufpreis	115.000 €



### Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage von Niederwürzbach befindet sich dieses Einfamilienhaus mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 290 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie bietet eine praktische Raumaufteilung, helle Wohnräume und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Flur in die einzelnen Räume. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene ein Wohn- /Arbeits-/Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer. Das Obergeschoss verfügt über vier weitere Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein separates WC ergänzt diese Etage. Der Garten bietet Platz für individuelle Gestaltungsideen. Der Wintergarten mit ca. 8 m<sup>2</sup> erweitert den Wohnbereich und schafft zusätzlichen. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit guter Raumaufteilung und attraktivem Platzangebot in ruhiger Wohnlage von Niederwürzbach.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	126 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	161 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	290 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Kellerfläche	65,80 m <sup>2</sup>
Baujahr	1914
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	sofort



8 m<sup>2</sup>)  
Schlafzimmer  
Arbeitszimmer  
Badezimmer  
Obergeschoss  
Vier Schlafzimmer  
Badezimmer  
Eckdaten  
Wohnfläche: ca. 126 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: ca. 290 m<sup>2</sup>  
Wintergarten: ca. 8 m<sup>2</sup>  
Garten  
Ruhige Wohnlage in Niederwürzbach.

## Ausstattung

Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja



## Lage

Die Immobilie befindet sich in Niederwürzbach, einem idyllischen Ortsteil der Stadt Blieskastel im Saarland. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung und eine hohe Lebensqualität aus.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Würzbacher Weiher, einem beliebten Naherholungsgebiet mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergängen, Joggen oder Radfahren. Die umliegenden Wälder und Grünflächen bieten zusätzlich ideale Bedingungen für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

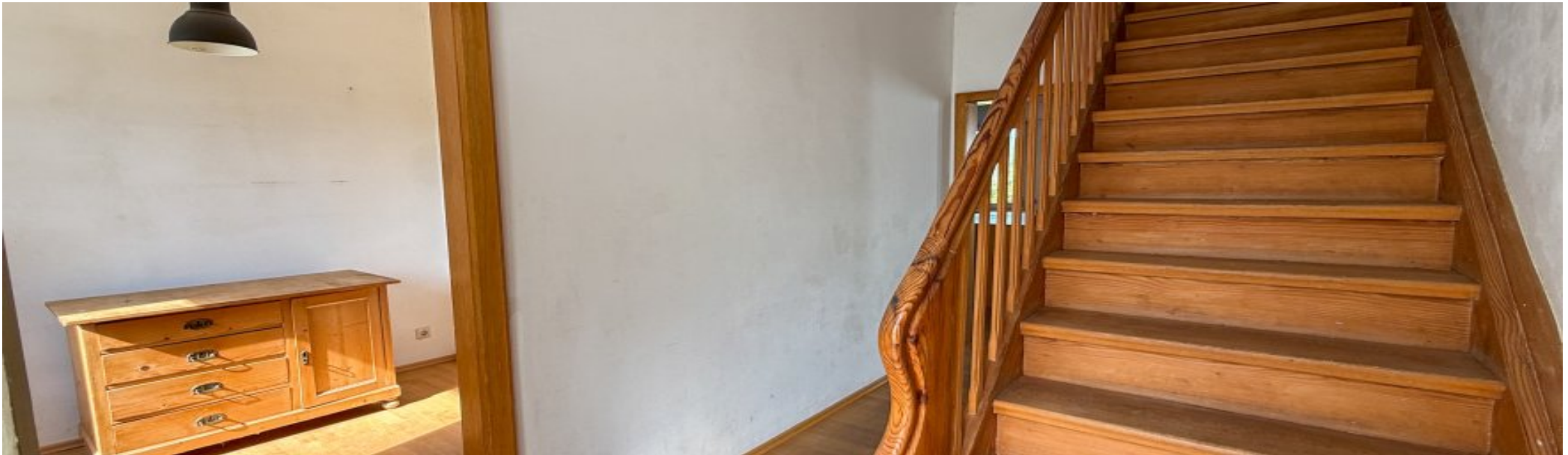
Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Infrastruktur gegeben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung oder im nahegelegenen Stadtzentrum von Blieskastel. Weitere Versorgungs- und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A6 und A8 erreichen Sie zügig die Städte Saarbrücken, Homburg und Zweibrücken.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	05.05.2036
Endenergiebedarf	324.4
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	05.05.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Erdgas schwer



Des Weiteren ist der nahegelegene Bahnhof mit sehr guter Verbindung nach Zweibrücken/ Pirmasens und Saarbrücken zu erwähnen.  
Insgesamt bietet Niederwürzbach eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Anbindung an die umliegenden Städte..



## Ausstattung

- Helles Einfamilienhaus mit durchdachtem Grundriss
- Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an umliegende Orte
- Großzügiger Garten
- Einbauküche vorhanden
- Voll unterkellert
- Dachspeicher für zusätzlichen Stauraum
- Wintergarten
- Holztreppe
- Bodenbeläge: Parkettboden, Dielenboden, Laminat und Fliesen
- Viessmann-Zentralheizung (Baujahr 2016)
- Fenster mit Rollläden im EG aus ca. 1955
- Fenster mit Rollläden im OG aus ca. 1985.



## Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Immobilien GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.



Immobilia GmbH

Ihr Ansprechpartner : Immobilia GmbH , 66482 Zweibrücken , Poststraße 19 , Immobilienberater Luca Geßner , Tel. Nr. 06332 - 903460 , Email : [immobilia@immo-gessner.de](mailto:immobilia@immo-gessner.de)

Unsere Objekte befindet sich im freien Verkauf. Wir sind auch für den Eigentümer tätig.

Die Objektdaten wurden uns vom Eigentümer genannt und sind ohne Gewähr.

Die Fälligkeit der Provision entsteht mit dem Abschluss des Kauf bzw. Mietvertrages .

Es gelten die Provisionen wie im Exposé angezeigt.

Die in den Exposé und Beschreibungen u. a. enthaltenen Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Zu eigenen Nachforschungen ist die Fa. Immobilia GmbH nicht verpflichtet. Sie übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, es sei denn, die Unrichtigkeit beruht auf grobem Verschulden der Fa. Immobilia GmbH.

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich..



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Badezimmer



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



WC



Keller



Heizung



Hausansicht

## Ansprechpartner

Immobilien GmbH

Poststraße 19  
66482 Zweibrücken

Zentrale +49 6332 903460

## Anbieter

Immobilien GmbH IVD  
Poststraße 19  
66482 Zweibrücken

Zentrale  
Webseite

06332/903460

<https://www.facebook.com/ImmobilienZW/>