

Neunkirchen / Kohlhof

# NEUER PREIS: Großzügiges Einfamilienhaus in Kohlhof

Objektnummer: 233096036



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.400 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

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

Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	233096036	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1958		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage		

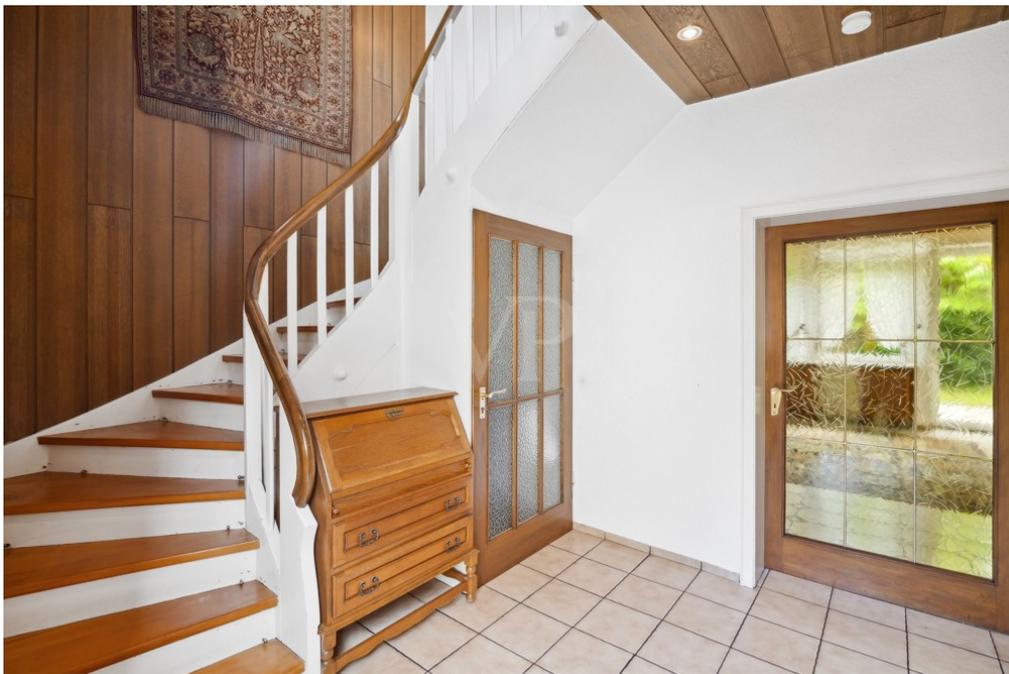
Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	338.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.03.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

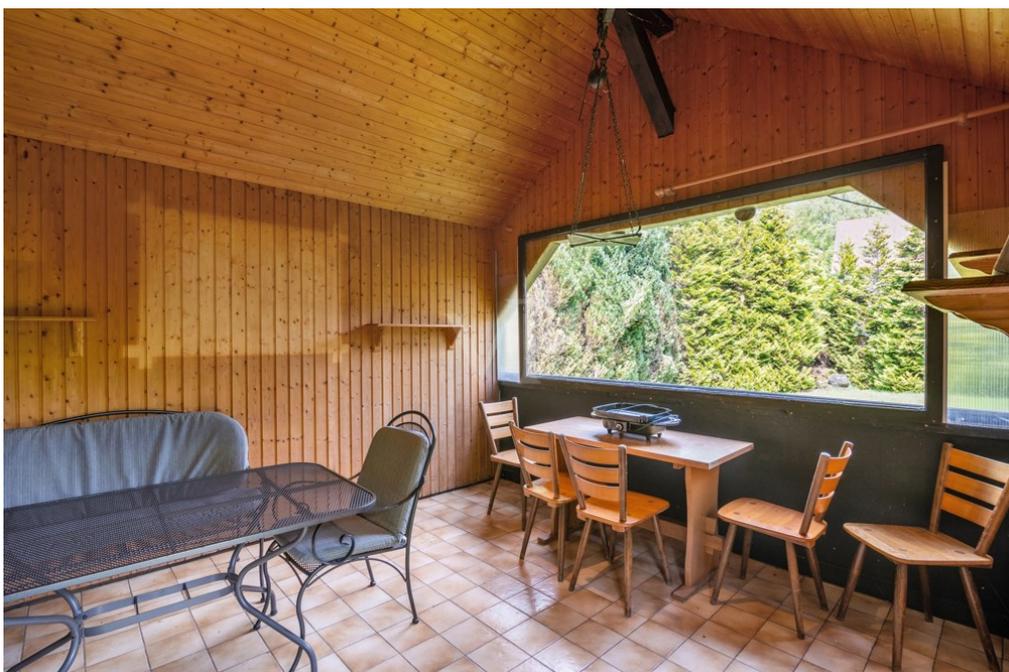
Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06841 - 17 25 29 0

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

Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

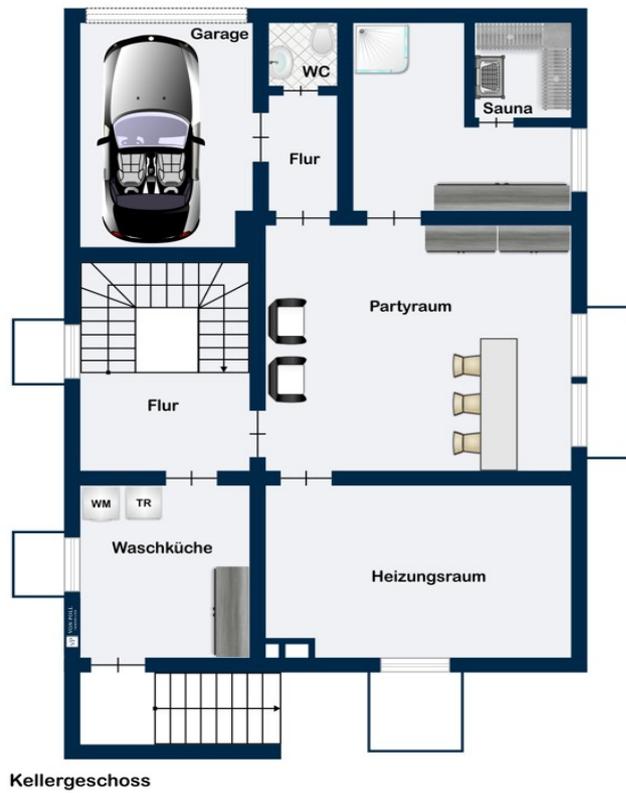
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

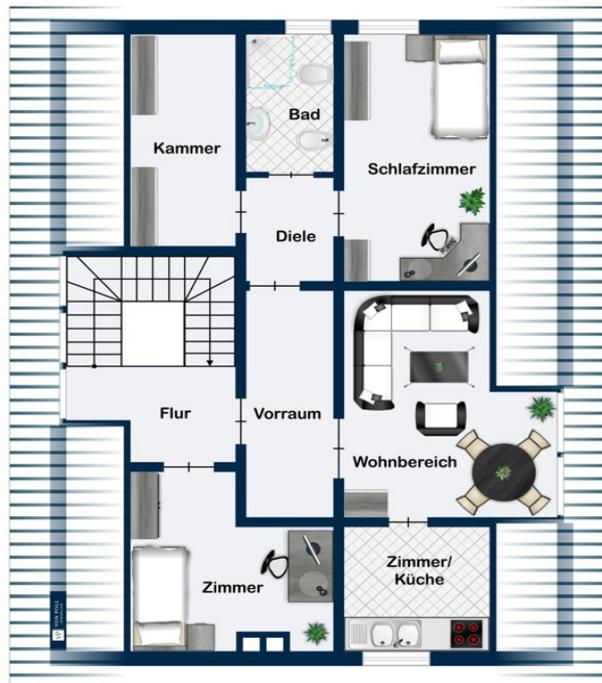
**T.: 06841 - 17 25 29 0**

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

Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Grundrisse





Dachgeschoss



Erdgeschoss

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

Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in besonderer Lage von Kohlhof. Die ideale Anbindung an die A8 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Neunkircher Innenstadt oder auch Homburgs. Vereinen Sie Wohnen zwischen Stadt und Land – ganz wie es Ihnen gefällt! Die familienfreundliche Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Auf 2 Etagen und ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche können Sie sich hier in besonders großem Stil verwirklichen. Auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus wäre denkbar. Eine Investition, die vielfältig genutzt werden kann. Gönnen Sie sich ein Stück Luxus und verwirklichen Sie mit dieser Immobilie Ihre eigenen Wohnträume! Doch werfen wir zunächst einen näheren Blick ins Innere der Immobilie: Beginnen wir im Erdgeschoss – dem Herzstück des Hauses. Über den Flur gelangen Sie in den großzügigen und hellen Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse. Weiter gelangen Sie in die separate Küche, in der Sie Ihre Familie mit Ihren Kochkünsten verwöhnen können. Zudem befinden sich auf dieser Etage zwei Schlafzimmer mit angrenzendem Vollbad sowie ein separates Gäste-WC und eine Garderobe. Über die Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier erwarten Sie weitere Wohnträume, die beispielsweise von Familienangehörigen, Verwandten oder Gästen genutzt werden können. Das Dachgeschoss besteht aus einem großzügigen Wohnbereich mit angrenzendem Zimmer, das als Küche genutzt werden kann. Des Weiteren befinden sich hier zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und eine Kammer, die vielfältig genutzt werden kann. Im Kellergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Partykeller, der auch als Hobbyraum fungieren kann. Ein weiteres Highlight ist die hauseigene Sauna. Entspannen Sie nach einem stressigen Arbeitstag und genießen Sie warme Stunden an Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort. Selbstverständlich finden Sie hier auch eine Dusche und ein separates WC vor. Zudem verfügt die Etage über einen Heizungsraum und eine Waschküche. Auch die Garage können Sie hierüber erreichen, sodass Ihr Auto gut geschützt und sicher steht und Sie trockenen Fußes Ihre Einkäufe ins Haus bringen können. Weiterhin gehört zu der Immobilie ein ca. 1.400 m<sup>2</sup> großzügiges Grundstück dazu sowie ein Carport. Des Weiteren bietet der Anbau im Garten die Möglichkeit, dass Sie wunderbar auch an kälteren Tagen mit Ihren Liebsten zusammen im Warmen verbringen können. Genießen Sie Ihre Freizeit in dem uneinsehbaren Garten mit Blick ins Grüne. Eine Immobilie mit viel Potenzial – Sie müssen nur zugreifen! Die Lage sowie die Anbindung sind ideal, überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gleich einen Termin mit uns!

Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Ausstattung und Details

- Möglichkeit zu Nutzung als Mehrgenerationenhaus
- zwei Vollbäder
- Terrasse
- Gute Lage
- Sauna
- Partyraum
- Carport
- Garage
- Anbau (Grillbereich)
- Großzügiger Garten

Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Alles zum Standort

Kohlhof ist ein südöstlich der Innenstadt gelegener Stadtteil von Neunkirchen (Saar), der ähnlich wie die unmittelbar benachbarten Stadtteile Furpach und Ludwigsthal heute zu den bevorzugten Wohngebieten gehört. Kohlhof liegt zehn Kilometer von der Innenstadt von Neunkirchen entfernt. Über die Bundesautobahn A8 und die Bundesautobahn A6 besteht eine außerordentlich gute Verkehrsanbindung nach allen vier Himmelsrichtungen, die von Nah- und Fernpendlern genutzt wird. Nur wenige Meter entfernt befindet sich die Neunkircher Marienhausklinik St. Josef Kohlhof. In dem angrenzenden Ort Kirkel-Limbach befinden sich Kindertagesstätten, eine Grundschule, als auch weiterführende Gemeinschaftsschule Kirkel.

Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 338.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

Objektnummer: 233096036 - 66539 Neunkirchen / Kohlhof

## 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)