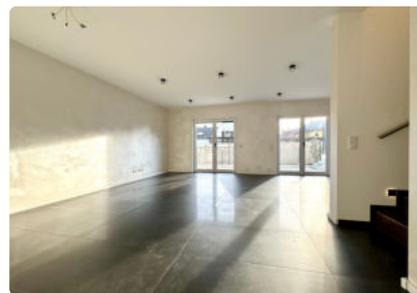




**MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARAGE –
NEUBAU IN ENERGIEEFFIZIENZKLASSE A ZU VERKAUFEN**



Zum Rosenhof 1B
66440 Blieskastel



181 m²
Grundstücksfläche



117 m²
Wohnfläche



365.000 €
Kaufpreis

Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



**Herzallah
Immobilien**

— Beratung mit Herz!



Objektdaten

Baujahr	2022	Einbauküche	vorhanden
Objektart	Wohngebäude	Garage	mit Wallbox für E-Autos
Nutzungsart	Wohnen	Stellplatz	vorhanden
Grundstücksfläche	181 m ²	Heizung	Etagenheizung/ Fußbodenheizung
Wohnfläche	117 m ²	Befeuerungsart	Luft-Wärmepumpe
Zimmer	5	Strom	Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
Bodenbeläge	Hochwertige ital. Großformat- fliesen	Kaufpreis	365.000 €
Terrasse	gepflastert	zzgl. Courtage inkl. 19 % MwSt.	3,57 %





Objekt

Willkommen in Ihrer neuen, energieeffizienten Neubau-Doppelhaushälfte in Blieskastel-Blickweiler! Dieses moderne Eigenheim, fertiggestellt im Jahr 2022, vereint höchsten Wohnkomfort mit nachhaltiger und autarker Energieversorgung.

Ausstattung

- Insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafräume, KDB
- Moderne, neuwertige Einbauküche inklusive
- Terrasse: vollständig gepflastert und fertiggestellt
- Bodenbeläge: Hochwertige italienische Großformatfliesen im gesamten Haus
- Elektrische Rollläden
- Garage mit Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Stellplatz für ein weiteres Fahrzeug

Technische Daten

- Höchste Energieeffizienzklasse: A
- Heizung: Luftwärmepumpe
- Warmwasserversorgung: Luftwärmepumpe mit Wasserspeicher
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (fast autarke Stromversorgung)

Diese einseitig angebaute Doppelhaushälfte besticht durch ihre energieeffiziente Bauweise. Die Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ermöglicht es, den gesamten Haushalt nahezu kostenfrei mit Strom zu versorgen. Lediglich ein geringer monatlicher Strombeitrag von ca. 10–15 € fällt an. Die Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen vollständig autark über die Luftwärmepumpe.

Ein weiteres Highlight ist die Wallbox in der Garage, mit der Sie Ihr Elektrofahrzeug sowohl tagsüber als auch nachts kostenfrei aufladen können – dank des integrierten Batteriespeichers. Zusätzlich steht ein weiterer Stellplatz zur Verfügung.

Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 – 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

[herzallahimmobilien.de](https://www.herzallahimmobilien.de)





Lage

Die Immobilie befindet sich im charmanten Ortsteil Blickweiler der Stadt Blieskastel im Saarland. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

In der Nähe befinden sich mehrere Kindertagesstätten sowie die Grundschule an der Blies mit ihren Standorten in Blickweiler und Breitfurt. Weiterführende Schulen wie das Von der Leyen-Gymnasium und die Gemeinschaftsschule Blieskastel sind ebenfalls gut erreichbar.

Blieskastel bietet eine umfassende medizinische Versorgung mit Allgemeinärzten, Fachärzten und Apotheken. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in der nahegelegenen Stadt Homburg, die zudem ein Universitätsklinikum beherbergt.

Diverse Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte in Blieskastel und Umgebung ermöglichen eine komfortable Nahversorgung. In der Altstadt von Blieskastel gibt es zudem wochenmarktähnliche Angebote, kleine Boutiquen und Fachgeschäfte, die zum Einkaufen und Bummeln einladen.

Die Bundesstraße B423 verläuft durch Blieskastel und ermöglicht eine gute Anbindung an die Autobahnen A6 und A8. Über den öffentlichen Nahverkehr sind regelmäßige Busverbindungen nach Blieskastel, Homburg und Saarbrücken verfügbar. Der nächste Bahnhof in Lautzkirchen bietet Anbindungen an das überregionale Bahnnetz.

Die Umgebung ist geprägt von der idyllischen Landschaft des Biosphärenreservats Bliesgau, das zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Naturerleben bietet. Das kulturelle Angebot in Blieskastel umfasst historische Sehenswürdigkeiten, Veranstaltungen und ein aktives Vereinsleben, das zur hohen Lebensqualität der Region beiträgt.

Diese Lage bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen in naturnaher Umgebung und einer guten Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Berufspendler anspricht.

Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de

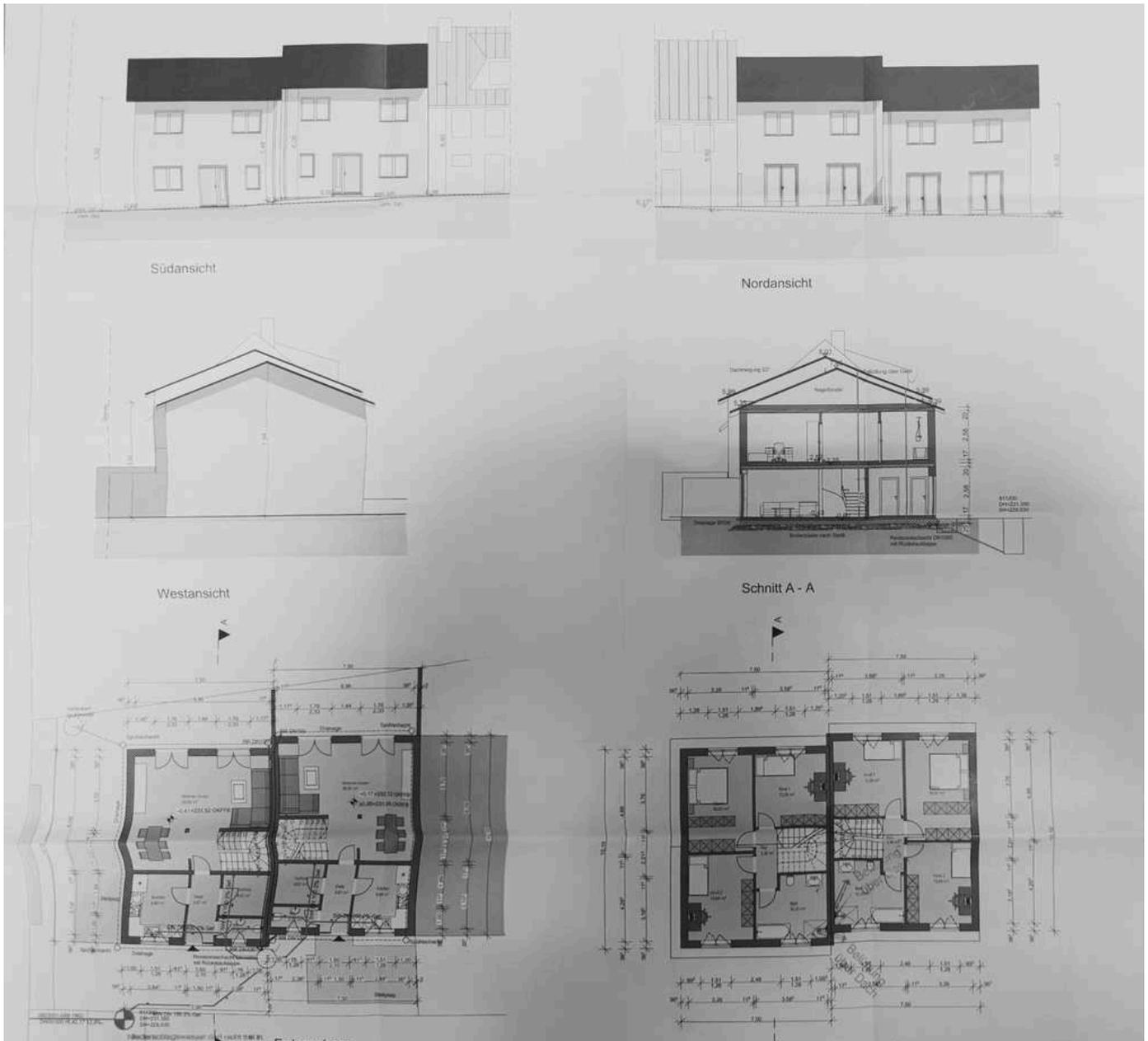


Herzallah Immobilien

Beratung mit Herz!



Ansichten & Grundrisse



Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz!



Energieausweis Zum Rosenhof 1B

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer ² SL-2020-003144328 2

Energiebedarf CO₂-Emissionen ³ 13,0 kg/(m²·a)

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes

20,6 kWh/(m²·a)

↑ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

37,0 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 37,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 53,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert 0,28 W/(m²·K) Anforderungswert 0,35 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 20,6 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Geothermie und Umweltwärme Deckungsanteil: 95,0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁵ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁶ nur bei Neubau
⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus





Herzallah
Immobilien

Hinweise

Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Lassen Sie sich dieses zukunftsweisende Eigenheim nicht entgehen – hier wohnen Sie komfortabel, nachhaltig und nahezu kostenfrei!

**Vereinbaren Sie noch heute
einen Besichtigungstermin!**



Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz!



Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz! —



Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz!



Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz! —



Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz!



Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz! —



Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz! —



Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz!



Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz!



Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz!



Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz!



Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz!



Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien
Amhamad Herzallah
0151 - 400 56 375
beratung@herzallahimmobilien.de
herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz!



Herzallah
Immobilien



Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



**Herzallah
Immobilien**

— Beratung mit Herz! —



Herzallah
Immobilien



Ansprechperson

Hallo! Danke für Ihr Interesse an dieser Immobilie.

Mein Name ist Amhamad Herzallah, ich bin Gründer und Geschäftsführer von Herzallah Immobilien und Ihr Ansprechpartner.

Seit vielen Jahren bin ich als Immobilienmakler im schönen Saarland tätig. Mein Fokus liegt auf erstklassigem Service für meine Kundinnen und Kunden. Dank meiner umfassenden Marktkenntnis, fundierten Expertise und stetigen Weiterbildung garantiere ich Ihnen höchste Qualität und Transparenz in allen Prozessen. Eine Kommunikation auf Augenhöhe ist mir besonders wichtig.

Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

[herzallahimmobilien.de](https://www.herzallahimmobilien.de)



**KONTAKTIEREN SIE
UNS GERNE!**



Herzallah
Immobilien



Empfehlungsprämie

Wenn Sie von einer Immobilie wissen, die verkauft werden soll, informieren Sie uns gerne! Ihre Empfehlung wird bei einem erfolgreichen Kaufabschluss belohnt.

Die Voraussetzungen sind:

- Das Objekt wird weder von Herzallah Immobilien noch von anderen Immobilienunternehmen beworben.
- Es liegt noch kein Maklervertrag vor.

Wenn Sie also jemanden aus Ihrem Freundes-, Familien- oder Bekanntenkreis kennen, der seine Immobilie verkaufen möchte, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

Ihre Empfehlung könnte sich für Sie auszahlen!



Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah
Immobilien

— Beratung mit Herz!