

Homburg

# Wohnen in der Vorstadt – Ihr neues Zuhause in Homburg

*CODICE OGGETTO: 25309031*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 509.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165,86 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 710 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25309031 - 66424 Homburg

- 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: 25309031 - 66424 Homburg

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25309031                             |
| Superficie netta    | ca. 165,86 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1965                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 509.000 EUR                                                                     |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2014                                                                            |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda                   | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                           |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25309031 - 66424 Homburg

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 13.05.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 240.00 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1965                |

CODICE OGGETTO: 25309031 - 66424 Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25309031 - 66424 Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25309031 - 66424 Homburg

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 25309031 - 66424 Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25309031 - 66424 Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25309031 - 66424 Homburg

## La proprietà



**Lena Brehmer**  
Immobilienkauffrau (IHK) / Assistenz des Geschäftsstelleninhabers

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



## 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 | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

CODICE OGGETTO: 25309031 - 66424 Homburg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

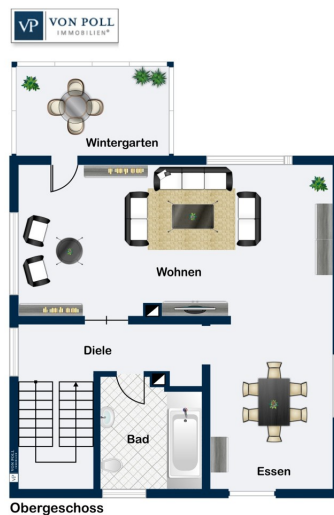
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25309031 - 66424 Homburg

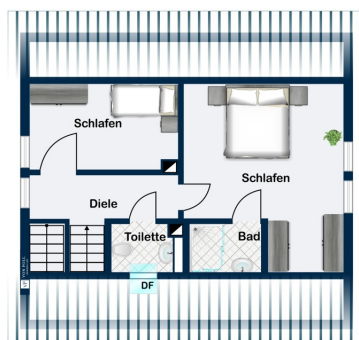
## Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



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: 25309031 - 66424 Homburg**

## Una prima impressione

Willkommen in einem Zuhause, das Wohnkomfort und naturnahe Lebensqualität auf besondere Weise vereint. Wir freuen uns, Ihnen dieses stilvolle Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 710?m<sup>2</sup> in einer der begehrtesten Vorstadtlagen Homburgs präsentieren zu dürfen. Mit einer Wohnfläche von ca. 166?m<sup>2</sup> und einer durchdachten, familienfreundlichen Raumaufteilung bietet diese Immobilie ein erstklassiges Wohnumfeld – ideal für anspruchsvolle Familien, insbesondere für Ärztinnen und Ärzte, die Wert auf Wohnqualität, Privatsphäre und eine hervorragende Anbindung an das städtische wie medizinische Umfeld legen. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine helle, offen gestaltete Küche, die durch ein großflächiges Fensterelement mit Tageslicht durchflutet wird. Der direkte Zugang in den Garten lädt zu geselligen Mahlzeiten im Freien und entspannten Stunden im Grünen ein. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC ergänzen das Raumangebot dieser Etage und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Eine hochwertige Echtholzterasse führt ins Obergeschoss, das mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich in eleganter L-Form begeistert. Diese architektonische Lösung schafft eine klare Gliederung der Bereiche, ohne den offenen Charakter zu verlieren. Großzügige Fensterflächen lassen viel Licht herein und schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Der angrenzende Wintergarten eröffnet einen Rückzugsort mit Blick ins Grüne – ein Platz zum Entspannen, Lesen oder einfach zum Innehalten. Ein komfortables Badezimmer mit Badewanne und WC rundet diese Ebene stimmig ab. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere gemütliche Schlafzimmer mit charmanten Dachschrägen sowie ein separates Duschbad mit eigenem WC. Dieser Bereich eignet sich ideal als eigenständige Wohneinheit für heranwachsende Kinder, Gäste oder als ruhiger Homeoffice-Bereich – ein privater Rückzugsort mit viel Freiraum. Der liebevoll angelegte Garten bildet mit seinem romantisch bewachsenen Teich das grüne Herzstück der Immobilie – eine naturnahe Oase, die zum Verweilen einlädt. Zwei Garagen sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten, während die großzügige Vollunterkellerung mit zusätzlichem Stauraum und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten das Raumangebot sinnvoll ergänzt. Ein Haus mit Charakter – ein Ort zum Ankommen und Bleiben, an dem sich Lebensqualität in jeder Hinsicht entfalten darf. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung und entdecken Sie das besondere Potenzial dieses Einfamilienhauses.

CODICE OGGETTO: 25309031 - 66424 Homburg

## Dettagli dei servizi

- Begehrte Wohnlage
- 2014 neue Fenster- und Türelemente
- Dreifachverglasung der Fensterelemente
- 2014 Dacherneuerung
- Badezimmer im Erd- und Obergeschoss
- Duschbad im Dachgeschoss
- Einbauküche
- Wintergarten
- Garten
- Zwei separate Garagen
- Gepflasterte geräumige Hofeinfahrt

**CODICE OGGETTO: 25309031 - 66424 Homburg**

## Tutto sulla posizione

Die Kreis- und Universitätsstadt Homburg liegt im östlichen Saarland und bildet das Zentrum des Saarpfalz-Kreises sowie das Tor zur Biosphärenregion Bliesgau. Die Homburger Vorstadt zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Sie verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet somit eine ideale Kombination aus Lebensqualität und urbaner Nähe. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahn A6 in Richtung Mannheim und Saarbrücken sowie die A8 Richtung Neunkirchen und Pirmasens. Auch der Hauptbahnhof Homburg, mit Verbindungen im Nah- und Fernverkehr, ist schnell und bequem mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar. So sind auch die umliegenden Städte Kaiserslautern, Saarbrücken und Zweibrücken zügig erreichbar – ideal für Berufspendler und Vielreisende. Ein besonderer Vorteil der Lage ist die unmittelbare Nähe zur Universitätsklinik des Saarlandes (UKS), einer renommierten medizinischen Einrichtung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in bequemer Reichweite und unterstreichen die hohe Attraktivität dieses Wohngebiets. Die grüne Umgebung mit weitläufigen Spazier- und Radwegen sowie Naherholungsgebieten wie dem Schlossberg oder dem Jägersburger Weiher rundet das Bild dieser beliebten Vorstadtlage ab – perfekt für alle, die stadtnah und dennoch im Grünen leben möchten.

**CODICE OGGETTO: 25309031 - 66424 Homburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 240.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25309031 - 66424 Homburg**

## Partner di contatto

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

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte

**Tel.:** +49 6841 - 17 25 29 0

**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)