

Homburg

# Attraktive Eigentumswohnung mit Loggia in Top-Lage von Homburg

CODE DU BIEN: 25309524



PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25309524   |
| Surface habitable      | ca. 118 m² |
| Pièces                 | 5          |
| Chambres à coucher     | 3          |
| Salles de bains        | 1          |
| Année de construction  | 1971       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 269.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                          |

CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage à l'étage  | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Télé                 |                                                       |                                       |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 05.08.2028           | Consommation finale d'énergie                         | 75.00 kWh/m²a                         |
| Source d'alimentation                         | Chauffage à distance | Classement énergétique                                | C                                     |
|                                               |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 1971                                  |

CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg

## La propriété



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg

## La propriété



**Pietro Ramaglia**  
Immobilienmakler (IHK)

✉ [pietro.ramaglia@von-poll.com](mailto:pietro.ramaglia@von-poll.com)  
☎ +49 177 - 77 25 545



## 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)

CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg

## Plans d'étage



Etagenwohnung

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg

## Une première impression

Diese sehr gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1971 bietet auf ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine angenehme und gut durchdachte Raumaufteilung. Aufgrund der zeitlosen Architektur bietet die Immobilie viele kreative Möglichkeiten zur Neugestaltung.

Sie eignet sich hervorragend zum Eigennutz für eine Familie, ist allerdings aufgrund der sehr guten Lage zur Homburger Universitätsklinik auch als Kapitalanlage für Investoren interessant.

Die Wohnung verfügt über fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein offen gestaltetes, lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer, sowie ein Badezimmer mit Dusche und ein Gäste-WC.

Der Zustand der Immobilie ist als gepflegt zu bezeichnen, wobei die letzte Modernisierung im Jahr 2022 stattfand. In diesem Rahmen wurde der Aufzug, der das Haus bequem erschließt, neu saniert.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht einer soliden Qualitätskategorie und bietet dennoch einige Highlights, die den Wohnkomfort erhöhen. Das Badezimmer mit Dusche wurde im Jahr 2005 vollständig saniert und bietet modernen Komfort. Sämtliche Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, das Balkonfenster wurde 2011 neu saniert und mit elektrischen Rollläden versehen.

Die doppelverglasten Kunststofffenster tragen ebenfalls zur Energieeffizienz und zum Schallschutz bei.

Die Loggia mit herrlichem Ausblick lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Eine Einbauküche, die funktional und zeitgemäß gestaltet ist, ist ebenfalls Teil des Angebots und erleichtert den Einzug erheblich. Zwei kleine Abstellräume bieten weiteren Stauraum für Lebensmittel oder diverse Gegenstände.

Der Fußboden der Wohnräume besteht aus einem ansprechenden Mix aus Laminat, Fliesen und Teppich, was den Räumen eine schlichte Eleganz verleiht. Für zusätzlichen Stauraum steht ein Kellerraum zur Verfügung, zudem bietet die Waschküche im Keller weitere Annehmlichkeiten.

Ein weiteres Plus ist die Garage, die mit einem Stromanschluss ausgestattet ist für Hybridfahrzeuge oder E-Bikes, was den Anforderungen an modernes Wohnen gerecht wird. Die Garage selbst und das Garagendach wurden 2015 saniert. Das Gebäudedach

erfuhr im Jahr 2018 eine umfassende Sanierung, was die Zukunftssicherheit der Immobilie weiter unterstreicht.

Gäste werden sich über das separate Gäste-WC freuen, das zusätzlichen Komfort bietet. Die Etagenheizung gewährleistet eine flexible und effiziente Wärmeversorgung.

Dieses Zuhause bietet die Möglichkeit, in einer eingespielten Hausgemeinschaft zu leben und gleichzeitig individuelle Akzente zu setzen.

Für Interessenten, die Wert auf eine gepflegte Immobilie mit einer soliden Grundstruktur legen, bietet diese Wohnung eine attraktive Option.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Potenzial dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg

## Détails des commodités

- gepflegter Zustand
- Badezimmer mit Dusche 2005 neu saniert
- Balkonfenster mit elektrischen Rollläden 2011 neu saniert
- Kunststofffenster doppelverglast
- Rollläden an allen Fenstern
- Laminat, Fliesenböden und Teppich
- Garagendach 2015 neu saniert
- Gebäudedach 2018 neu saniert
- Aufzug 2022 neu saniert
- Gäste WC
- Loggia
- Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten
- Kellerraum mit Waschküche
- Garage (mit Stromanschluss für Hybridfahrzeuge oder E-Bikes ausgestattet)

**CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg**

## Tout sur l'emplacement

Die Kreis- und Universitätsstadt Homburg liegt im östlichen Saarland und bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Saarpfalzkreises. Sie ist zudem das Tor zur malerischen Biosphärenregion Bliesgau.

Die Stadt besticht durch ihre dynamische Atmosphäre und den hohen Wohn- und Freizeitwert, der von ihren Bewohnern besonders geschätzt wird.

In der Homburger Innenstadt finden sich darüber hinaus zahlreiche weitere Freizeitmöglichkeiten.

Verkehrstechnisch ist Homburg optimal angebunden. In nur wenigen Minuten erreicht man die Autobahnen A6, die eine schnelle Verbindung Richtung Mannheim und Saarbrücken bietet, sowie die A8, die in Richtung Neunkirchen und Pirmasens führt. Der Homburger Hauptbahnhof, an dem sowohl Nah- als auch Fernverkehrszüge halten, ist ebenfalls gut erreichbar und macht Reisen mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem.

Die Immobilie befindet sich in einer schönen und ruhigen Wohngegend in unmittelbarer Nähe zur Homburger Universitätsklinik

Der historische Marktplatz im Herzen der Innenstadt ist fußläufig zu erreichen und bietet Restaurants, Boutiquen, schicke Cafés und interessante Kultureinrichtungen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die kurze Wegzeit von ca. 3 Autominuten zum Campus des Universitätsklinikums des Saarlandes, macht Homburg und vor allem die ideale Lage dieser Wohnung, zu einem beliebten Wohnort für Studenten, Ärzte und Professoren.

CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

CODE DU BIEN: 25309524 - 66424 Homburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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