

Homburg

# BESTE LAGE: Attraktives Zweifamilienhaus in der Nähe der Uniklinik Homburg

VP azonosító: 24309016



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

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 900 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Áttekintés

VP azonosító	24309016	Vételár	450.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 180 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tet? formája	Tet?téri lakás		
Szobák	6		
Hálósobák	4		
FÜRD?SZOBÁK	2	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
ÉPÍTÉS ÉVE	1927	Kivitelezési módszer	Szilárd
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	6 x Felszíni parkolóhely	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	275.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.04.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1927

VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

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



VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Az ingatlan

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)



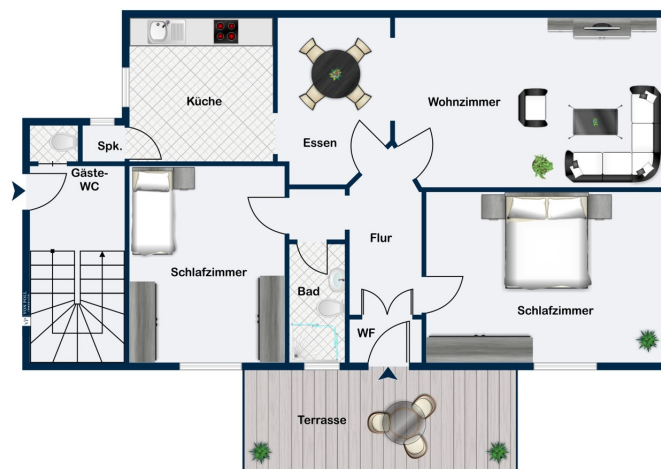
[www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

 VON POLL  
IMMOBILIEN

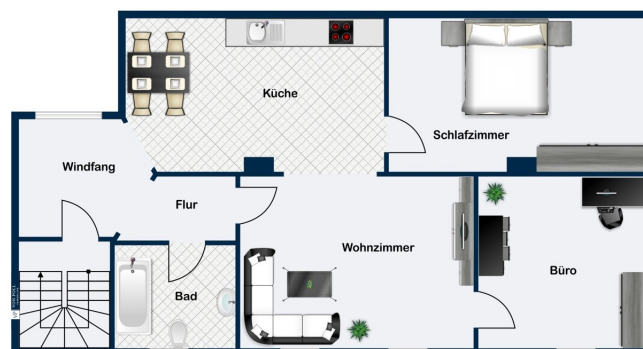
**Claudia Plechawska**  
Büroleitung  
Ihre persönliche Immobilienmaklerin

VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Az els? benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Immobilie bietet nicht nur ein tolles Wohnambiente, sondern auch den unschätzbaren Vorteil einer bevorzugten Lage. Das gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich in sehr guter Lage von Homburg (Vorstadt) und bietet eine Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 900 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über zwei separate Wohneinheiten, wobei die Obergeschosswohnung vermietet ist und die Erdgeschosswohnung derzeit leer steht. Zudem wäre das große Grundstück eventuell auch weiter bebaubar. Beginnen wir mit der Erdgeschosswohnung: Durch den Windfang gelangt man direkt in die Mitte der Wohnung und hat Zugang zu allen Räumen. Die Wohnung besteht aus zwei Schlafzimmern, einem Bad, einem großen Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer und einer Küche mit Speisekammer. Die Wohnung im Obergeschoss ist über den Seitenzugang am Haus zugänglich. Über das Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnung. Diese verfügt ebenfalls über zwei Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer, das durch einen Rundbogen mit offener Wohnküche verbunden ist. Des Weiteren finden Sie hier ein Bad mit Badewanne. Über ein weiteres Treppenhaus haben Sie Zugang zu einem noch nicht ausgebauten Dachboden, der noch Potenzial zum Ausbau bietet. Beide Wohnungen sind mit einer Einbauküche ausgestattet. Die Wohnungen werden über eigene Etagenheizungen betrieben, was für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Zudem bietet die Immobilie insgesamt 6 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück. Das Haus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Die ruhige und dennoch zentrale Lage garantiert Ihnen eine angenehme Lebensqualität und eine optimale Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen. Genießen Sie die Nähe zu Parks, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, während Sie gleichzeitig die Ruhe und Privatsphäre Ihres neuen Zuhauses genießen. Dieses Haus befindet sich quasi in zweiter Reihe, was Ihnen eine besonders ruhige Wohnatmosphäre garantiert. Entfliehen Sie dem Trubel der Stadt und kommen Sie in den Genuss einer idyllischen Umgebung, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solide Investitionsmöglichkeit in einer attraktiven Lage mit Potenzial zur Wertsteigerung. Ob zur Eigennutzung oder Vermietung bietet Ihnen diese Immobilie vielerlei Möglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Zweifamilienhauses in Homburg.

VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Részletes felszereltség

- Sehr gute Lage (Homburger Vorstadt)
- Zwei separate Wohneinheiten mit eigenen Hauseingängen
- Obergeschosswohnung vermietet
- Erdgeschosswohnung derzeit leerstehend
- Zwei Einbauküchen
- Laminatboden
- Terrasse
- 6 PKW-Stellplätze
- Walmdach teilweise erneuert

**VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg**

## Minden a helyszínr?!

Die Lage in Homburg (Vorstadt) zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aus, was den Bewohnern ein hohes Maß an Wohnkomfort garantiert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Die Kreis- und Universitätsstadt Homburg liegt im östlichen Saarland und ist das Zentrum des Saarpfalzkreises sowie das Tor zur Biosphärenregion Bliesgau. Homburg ist eine Stadt voller Schwung und Leben. Von der oft beklagten Stadtfucht, ist in Homburg nichts zu spüren. Vor allem wird der Wohn und Freizeitwert unserer Stadt sehr geschätzt. In der Homburger Innenstadt finden sich darüber hinaus zahlreiche weitere Freizeitmöglichkeiten. In wenigen Minuten gelangt man zur Autobahnanbindung A6 Richtung Mannheim/Saarbrücken bzw. zur Autobahn A8 Neunkirchen/Pirmasens. Auch der Homburger Hauptbahnhof, wo sowohl Nah- als auch Fernverkehrszüge halten, ist innerhalb weniger Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad zu erreichen.

VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2030. Endenergiebedarf beträgt 275.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927. 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.

VP azonosító: 24309016 - 66424 Homburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)