Homburg

Einmalige Chance: Exklusive Villa in Bestlage von Homburg

Objektnummer: 24309040

KAUFPREIS: 1.280.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 470 m^2 • **ZIMMER:** 12 • **GRUNDSTÜCK:** 1.663 m^2

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

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

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Auf einen Blick

Objektnummer	24309040
Wohnfläche	ca. 470 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	12
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	1986
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	1.280.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	30.08.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	126.74 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

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 | *www.von-poll.com/homburg*

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Grundrisse

Erdgeschoss

VON POLL IMMOBILIEN®

Dachgeschoss

Untergeschoss

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: 24309040 - 66424 Homburg

Ein erster Eindruck

Willkommen in der klassischen Anmut von Homburg.

Diese erstklassige Villa, erbaut im Jahr 1986, thront majestätisch auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.663 m² und besticht durch ihre einzigartige Architektur.

Die durchdachte Gestaltung entfaltet sich über zwei stilvolle Ebenen mit einer Wohnfläche von ca. 376 m² und beinhaltet zusätzlich eine Unterkellerung mit Schutzraum. Ergänzt wird das Gesamtbild durch eine Einliegerwohnung von ca. 70 m², die über einen separaten Seiteneingang erreichbar ist.

Werfen Sie gerne einen Blick auf die Videopräsentation der exklusiven Villa: https://www.youtube.com/watch?v=VaveBwr9cl4

Beim Betreten dieser Villa werden Sie von einem beeindruckenden Entrée empfangen, das durch einen eleganten Marmorboden und eine atemberaubende Deckenhöhe besticht. Der Blick auf die offene Galerie verstärkt das Gefühl von Weitläufigkeit. Ein maßgefertigter Rundbogen führt Sie ins Herzstück des Anwesens: dem imposanten Wohn- und Essbereich von ca. 100 m². Der offene Kamin im Kaminzimmer sorgt für wohlige Wärme und trägt zur gemütlichen Atmosphäre bei, während große Fenster einen harmonischen Blick auf die gepflegte Gartenanlage freigeben. Ein angrenzender Wintergarten lässt die Grenzen zwischen Innen und Außen verschmelzen und bietet den perfekten Ort für ein entspanntes Frühstück.

Die Küche in U-Form, die direkt an den Essbereich anschließt, ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und verfügt über eine edle Marmorarbeitsplatte, die den perfekten Rahmen für kulinarische Genüsse bietet.

Abgesondert vom Wohnbereich befindet sich der Schlaftrakt als privater Rückzugsort. Ein Ankleidezimmer führt in diesen Bereich, der durch ein großzügiges Masterbadezimmer mit begehbarer Dusche und Doppelwaschbecken ergänzt wird. Das Schlafzimmer vervollständigt diesen eleganten Bereich und bietet einen komfortablen Rückzugsort.

Über die imposante Marmortreppe mit handgefertigten Stahlgeländer gelangen Sie zur nächsten Ebene der offenen Galerie der Villa. Von hier führen zwei Abzweigungen: Im linken und rechten Trakt finden Sie jeweils ein Badezimmer, ein Schlafzimmer und einen Wohn- und Studiobereich. Jeder Trakt bietet zudem Zugang zu einer Loggia oder einer

Terrasse mit herrlichem Ausblick. Diese separierten Bereiche eignen sich hervorragend als Gäste- oder Kindertrakte.

Das Untergeschoss bietet unter anderem einen hauseigenen Weinkeller, in dem Sie genüsslich ein Glas des eigenen Weins genießen können. Ein Sauna- und Wellnessbereich lädt zum Entspannen ein, während ein Schutzraum für zusätzliche Sicherheit sorgt.

Insgesamt drei Garagenstellplätze stehen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung und bieten sicheren Schutz. Die Garage ist bequem und trockenen Fußes über das Treppenhaus erreichbar.

Abschließend genießen Sie den Blick auf die idyllische Gartenanlage. Die makellos gepflegte Rasenfläche wird von prächtigen Rispen- und Samthortensien sowie eleganten Gräsern und Stauden umrahmt, die der Umgebung eine harmonische Atmosphäre verleihen. Die großzügige Terrasse lädt nicht nur an warmen Sommertagen zum Verweilen ein, sondern auch in den kühleren Jahreszeiten, da sie mit einem gemütlichen Außenkamin ausgestattet ist. Diese außergewöhnliche Privatsphäre schafft einen perfekten Rückzugsort, der zu entspannenden Momenten und echter Erholung einlädt.

Tauchen Sie ein in die Atmosphäre dieser exklusiven Villa und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in bester Lage von Homburg. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Ausstattung und Details

- Haupthaus ca. 376 m2 Wohnfläche
- Einliegerwohnung ca. 70 m2 Wohnfläche
- Offene Gallerie
- hochwertige Marmorböden
- hochwertige Parkettböden
- Wintergarten
- Sauna
- Kaminzimmer sowie Außenkamin
- Weinkeller
- Schutzraum
- Alarmanlage
- Loggia & Balkon
- zwei Terrassen
- Doppelgarage für drei PKWs
- Großzügige Gartenanlage

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Alles zum Standort

Diese exklusive Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Homburg. Die Umgebung besticht durch ihre Ruhe und das grüne Umfeld, das eine hohe Lebensqualität garantiert. Gepflegte Einfamilienhäuser und Villen sowie großzügige Grundstücke prägen das Bild dieser renommierten Nachbarschaft. Neben der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Die Kreis- und Universitätsstadt Homburg liegt im östlichen Saarland und ist das Zentrum des Saarpfalz-Kreises sowie das Tor zur Biosphärenregion Bliesgau. Homburg ist eine Stadt voller Schwung und Leben. Vor allem wird der Wohn- und Freizeitwert unserer Stadt sehr geschätzt. In der Homburger Innenstadt finden sich darüber hinaus zahlreiche weitere Gastronomie- und 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.

Objektnummer: 24309040 - 66424 Homburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 126.74 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24309040 - 66424 Homburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte
Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0
E-Mail: homburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com