

Homburg

# Attraktives Zweifamilienhaus – Ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer

Objektnummer: 25309024



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 717 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25309024 - 66424 Homburg

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

Objektnummer: 25309024 - 66424 Homburg

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25309024               | Kaufpreis                  | 295.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 186 m <sup>2</sup> | Haustyp                    | Zweifamilienhaus  |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 8                      | Modernisierung / Sanierung | 2022  |
| Schlafzimmer | 6                      | Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
| Badezimmer   | 2                      | Bauweise                   | Massiv  |
| Baujahr      | 1953                   | Nutzfläche                 | ca. 70 m <sup>2</sup>   |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz          | Ausstattung                | Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung  |

Objektnummer: 25309024 - 66424 Homburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                             |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 316.97 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.05.2035    | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1953                        |

Objektnummer: 25309024 - 66424 Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25309024 - 66424 Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25309024 - 66424 Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25309024 - 66424 Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25309024 - 66424 Homburg

## Die Immobilie



## 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)

Objektnummer: 25309024 - 66424 Homburg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

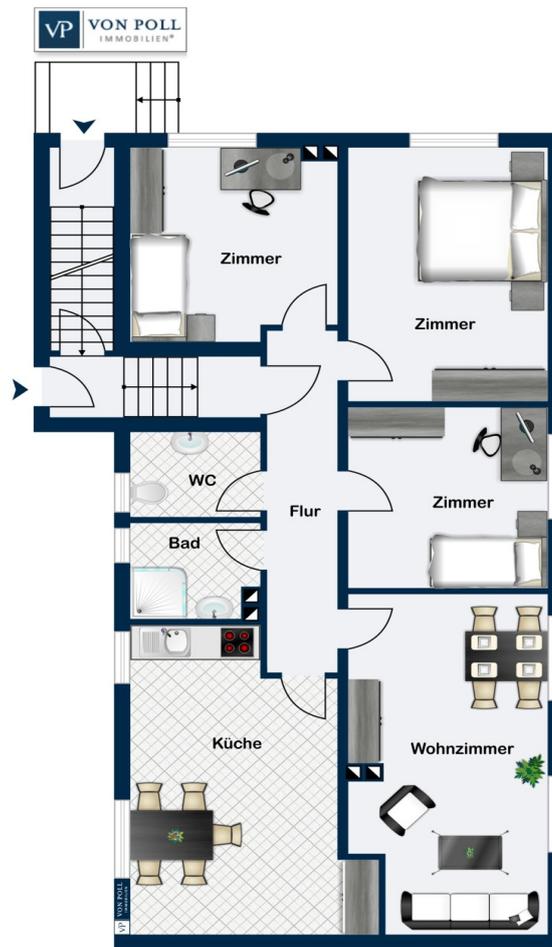
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

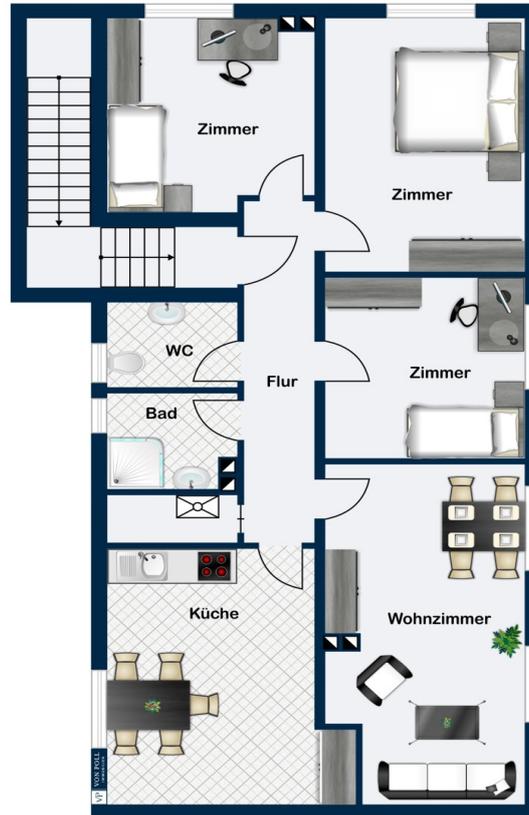
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25309024 - 66424 Homburg

## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 25309024 - 66424 Homburg

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – oder Ihrer nächsten Kapitalanlage!

Dieses gepflegte und modernisierte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1953 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 186 m<sup>2</sup> auf einem ca. 717 m<sup>2</sup> großen Grundstück die perfekte Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und Investitionspotenzial. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten – ideal für Familien, Generationenwohnen oder zur Vermietung.

Acht vielseitig nutzbare Zimmer, darunter bis zu sechs Schlafzimmer, eröffnen flexible Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für Wohnen, Arbeiten oder Freizeit. Zwei modern ausgestattete Badezimmer sowie hochwertiger Laminatboden in allen Wohnräumen sorgen für ein zeitgemäßes und behagliches Wohngefühl. Eine neue Gaszentralheizung im Obergeschoss garantiert eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung – besonders in den kälteren Monaten ein spürbarer Vorteil.

Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen ein und bietet viel Platz für Kinder, gesellige Runden im Freien oder kreative Gartengestaltung. Drei Gartenlauben erweitern das Raumangebot um praktischen Stauraum oder gemütliche Rückzugsorte. Zwei direkt am Haus gelegene PKW-Stellplätze sorgen zudem für hohen Alltagskomfort.

Ob zur Eigennutzung oder als renditestarke Investition – dieses charmante Zweifamilienhaus vereint Wohnqualität mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25309024 - 66424 Homburg

## Ausstattung und Details

- zwei großzügige Wohneinheiten
- acht Zimmer
- Laminatboden
- neue Gaszentralheizung 2022 (Etagenwohnung) OG
- Garten
- drei Gartenlauben
- zwei PKW-Stellplätze

Objektnummer: 25309024 - 66424 Homburg

## Alles zum Standort

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.

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. Sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad ist der Bahnhof in kurzer Zeit zu erreichen, was die Mobilität in und um Homburg zusätzlich erleichtert.

Objektnummer: 25309024 - 66424 Homburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 316.97 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
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.

Objektnummer: 25309024 - 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](mailto:homburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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