Homburg

BESTE LAGE: Attraktives Zweifamilienhaus in der Nähe der Uniklinik Homburg

??????? ????????: 24309016

???? ??????: 450.000 EUR • ?????????: ca. 180 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 900 m^2

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

?? ??? ?????

??????? ????????	24309016
?????????	ca. 180 m²
????? ??????	????? Mansard
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1927
????? ??????????	6 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	450.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ?????????????? ???????

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.04.2030
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	275.70 kWh/m²a
???????? ??????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1927

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

?? ???????

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

?? ???????

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

?? ???????

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

?? ???????

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

?? ???????

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

?? ???????

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

?? ???????

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

?? ???????

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

?? ???????

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

www.von-poll.com

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

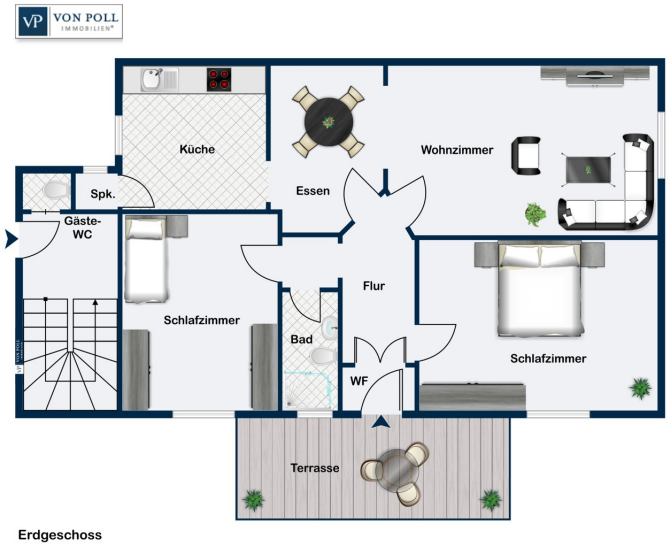
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06841 - 17 25 29 0

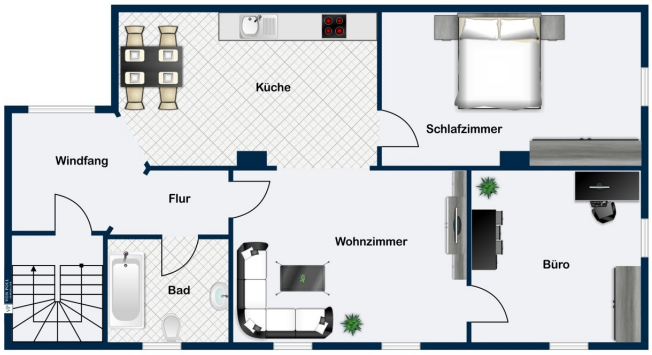
Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | homburg@von-poll.com | *www.von-poll.com/homburg*

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

??????



Erdgeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

??? ????? ????????

Diese charmante Immobilie bietet nicht nur ein tolles Wohnambiente, sondern auch den unschätzbaren Vorteil einer bevorzugten Lage in Homburg.

Das gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich in sehr guter Lage von Homburg (Vorstadt) und bietet eine Wohnfläche von ca. 180 m2 auf einem Grundstück von ca. 900 m2. Das Haus verfügt über zwei separate Wohneinheiten, die beide vermietet sind. Zudem ist das große Grundstück eventuell noch 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.

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

??? ??? ??? ??????????

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 Stadtflucht, 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.

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.4.2030.
Endenergiebedarf beträgt 275.70 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 24309016 - 66424 Homburg

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Carsten Cherdron

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com