

Homburg

# Zentral gelegenes Wohn- und Geschäftshaus in Homburg - ideal für Investoren und Eigennutzer

????????? ??????????: 24309511



???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 320 m<sup>2</sup> • ?????????: 12 • ??????? ??: 590 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24309511 - 66424 Homburg

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

???????? ??????????: 24309511 - 66424 Homburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24309511	????? ???????	395.000 EUR
?????????????	ca. 320 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ????????	?????????? ??????	??????????	????????
??????????	12	???????????????	????????
????????????? ???	4	????????	WC ?????????????, ??????, ?????????????????
?????????????	2	????????	????????, ??????????
????? ??????????????	1954		
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 6 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 24309511 - 66424 Homburg

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	221.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	04.11.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	G
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????????????	?????????????	
		????? ??????????????	1954
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24309511 - 66424 Homburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24309511 - 66424 Homburg

?? ?????????



**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)

???????? ??????????: 24309511 - 66424 Homburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24309511 - 66424 Homburg

?? ?????????

A portrait of Pietro Ramaglia, a real estate agent. He is a man with short dark hair and glasses, wearing a dark suit jacket over a dark shirt. He is standing in a modern office hallway with light-colored walls and wooden flooring. In the background, there is a desk with a chair and a window. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the image.

**Pietro Ramaglia**  
Immobilienmakler (IHK)

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

???????? ??????????: 24309511 - 66424 Homburg

?? ?????????



## 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

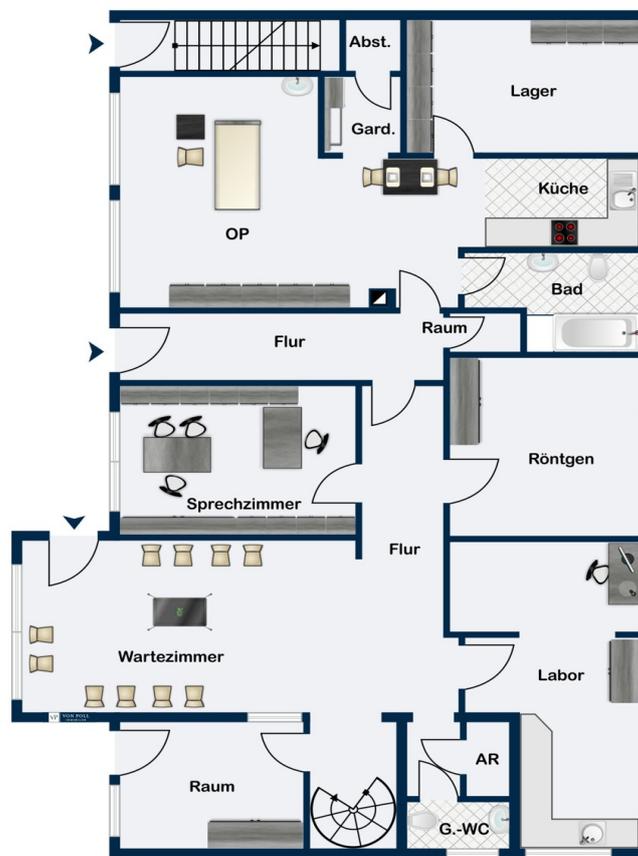
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

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

???????? ??????????: 24309511 - 66424 Homburg

???????



Erdgeschoss



Obergeschoss

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

???????? ??????????: 24309511 - 66424 Homburg

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

Dieses geräumige Wohn- und Geschäftshaus, erbaut im Jahr 1954, besticht durch seine zentrale Lage und eine großzügige Raumaufteilung. Auf einem ca. 590 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 320 m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es für Familien, Geschäftsleute oder Investoren.

Die Geschäftsebene im Erdgeschoss beherbergt eine vermietete Tierarztpraxis auf ca. 132 m<sup>2</sup>, die durch großzügige und funktionale Räumlichkeiten überzeugt. Ergänzt wird diese Ebene durch eine erste separate Wohneinheit in Form einer ca. 54 m<sup>2</sup> großen Einliegerwohnung mit Fußbodenheizung, welche zur Praxis gehört. Diese umfasst eine Diele mit Garderobe, ein helles Wohnzimmer (aktuell als OP- Raum genutzt), ein Schlafzimmer (aktuell als Lagerraum genutzt), eine Küche, ein Badezimmer mit WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Im Obergeschoss angekommen, erstreckt sich die Wohnebene über ca. 133 m<sup>2</sup> und bietet somit reichlich Platz für eine Familie. Die Wohnung gliedert sich in zwei Kinderzimmer, zwei Schlafzimmer, einen geräumigen Wohn- und Essbereich inklusive eines gasbetriebenen Kachelofens, eine Küche mit angrenzendem Vorratsraum, sowie einen zusätzlichen Abstellraum. Darüberhinaus befindet sich in diesem Wohnbereich noch ein Tageslicht-Badezimmer mit WC.

Der gepflegte Außenbereich besticht durch eine gepflasterte Hofeinfahrt, die von einem alten Baumbestand umrahmt wird und eine einladende Atmosphäre schafft. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein praktisches Carport. Hier stehen bis zu sechs Stellplätze zur Verfügung, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten.

Durch die gelungene Kombination aus Wohn- und Geschäftsfläche bietet diese Immobilie optimale Voraussetzungen, um Wohnen und Arbeiten harmonisch unter einem Dach zu vereinen. Die großzügigen Räumlichkeiten in Verbindung mit der hervorragenden, zentralen Lage machen diese Immobilie besonders attraktiv für Käufer mit gehobenen Ansprüchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser attraktiven Immobilie.

???????? ??????????: 24309511 - 66424 Homburg

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

- Zwei Einbauküchen
- Fliesenboden
- Laminatboden
- Fußbodenheizung im EG (nur in der Einliegerwohnung)
- Kunststofffenster, doppelt verglast
- Zwei Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Duschbad
- Gäste WC
- Großer Balkon
- Kachelofen im OG (gasbetrieben)
- Carport
- Sechs PKW Stellplätze
- Teilunterkellerung

???????? ??????????: 24309511 - 66424 Homburg

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

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.

??????? ????????: 24309511 - 66424 Homburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 221.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24309511 - 66424 Homburg

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

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

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)

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

---

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