

Homburg

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

VP azonosító: 24309511



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 320 m² • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 590 m²

VP azonosító: 24309511 - 66424 Homburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24309511 - 66424 Homburg

Áttekintés

VP azonosító	24309511
Hasznos lakótér	ca. 320 m ²
Tető formája	Egylépcsős tető
Szobák	12
Hálószobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1954
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Beálló, 6 x Felszíni parkolóhely

Vételár	449.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24309511 - 66424 Homburg

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	04.11.2034
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	221.00 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954

VP azonosító: 24309511 - 66424 Homburg

Az ingatlan



VP azonosító: 24309511 - 66424 Homburg

Az ingatlan



VP 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

Marktpreis	Verkaufspreis	Verkaufspreis	Verkaufspreis
4.150€	+8,33%	513,33€	+10,23%
374.250€		666.66€	
4.150€			

VP azonosító: 24309511 - 66424 Homburg

Az ingatlan



VP azonosító: 24309511 - 66424 Homburg

Az ingatlan



Pietro Ramaglia
Immobilienmakler (IHK)

✉ pietro.ramaglia@von-poll.com
☎ +49 177 - 77 25 545

VP azonosító: 24309511 - 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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

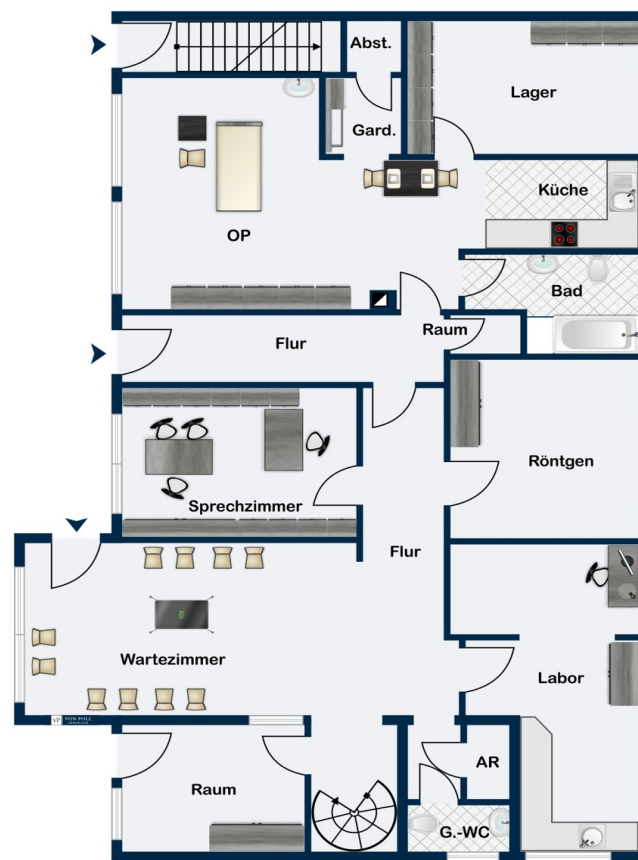
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

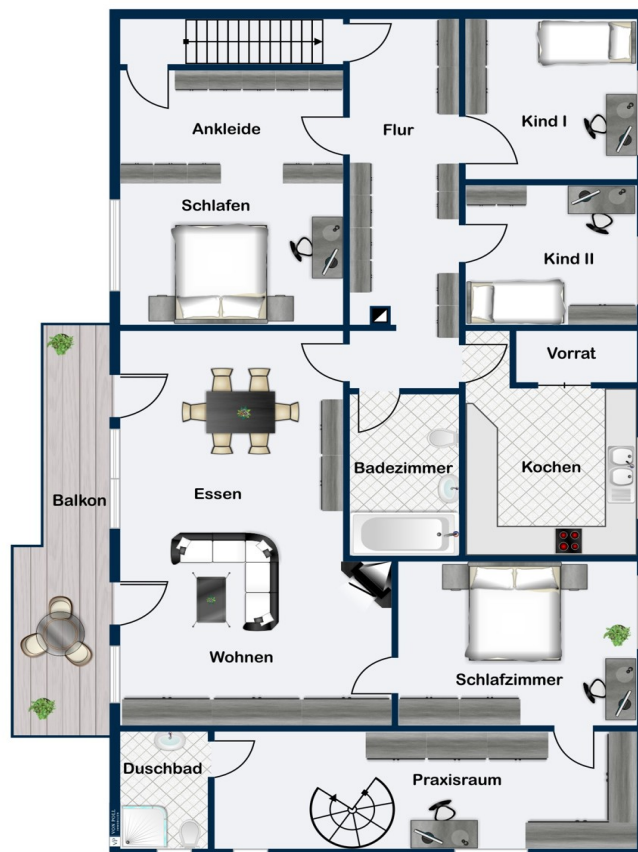
www.von-poll.com

VP azonosító: 24309511 - 66424 Homburg

Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss

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

VP azonosító: 24309511 - 66424 Homburg

Az els? benyomás

Dieses geräumige Wohn- und Geschäftshaus, erbaut im Jahr 1954, besticht durch seine zentrale Lage und eine großzügige Raumaufteilung. Auf einem ca. 590 m² großen Grundstück bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 320 m², die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es für Familien, Geschäftsleute oder Investoren. Die Geschäftsebene im Erdgeschoss beherbergt eine vermietete Tierarztpraxis auf ca. 132 m², die durch großzügige und funktionale Räumlichkeiten überzeugt. Ergänzt wird diese Ebene durch eine erste separate Wohneinheit in Form einer ca. 54 m² 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 m² 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 Badezimmer mit WC. Diese Ebene wird zudem durch einen weiteren Praxisraum und ein Duschbad ergänzt, die zur Geschäftseinheit gehören und über einen separaten Treppenaufgang erreichbar sind. Der 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 Immobilie. Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag ein im September 2024 abgelaufener Energieausweis vor. Dieser befindet sich jedoch bzgl. der Aktualisierung in Bearbeitung und wird neu erstellt!

VP azonosító: 24309511 - 66424 Homburg

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24309511 - 66424 Homburg

Minden a helyszínr?!

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: 24309511 - 66424 Homburg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 221.00 kWh/(m²*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.

VP azonosító: 24309511 - 66424 Homburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41 Homburg
E-Mail: homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com