Homburg

# Zuhause im Grünen: Zweifamilienhaus mit Charme in Homburg

***Número da propriedade: 25309018***

**PREÇO DE COMPRA:** 395.000 EUR • **ÁREA:** ca. 186,66 $m^2$ • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.101 $m^2$

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25309018 |
| Área | ca. 186,66 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 6 |
| Quartos | 4 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 1998 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 395.000 EUR |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2020 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 6 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 22.01.2035 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 124.20 kWh/m²a |
| Classificação energética | D |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1998 |

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**

# O imóvel

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*

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**

# O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

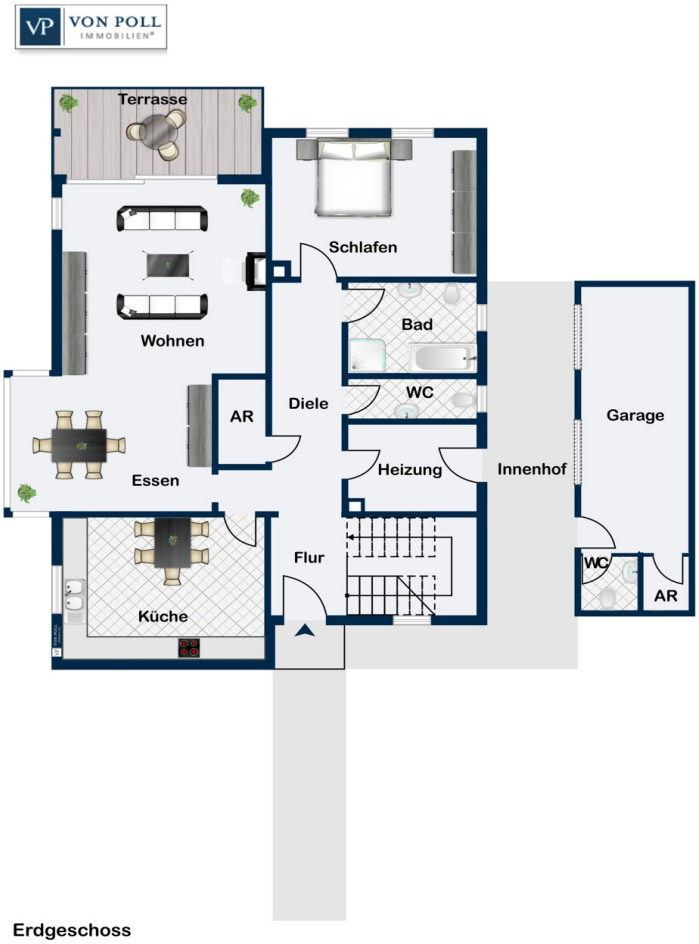
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

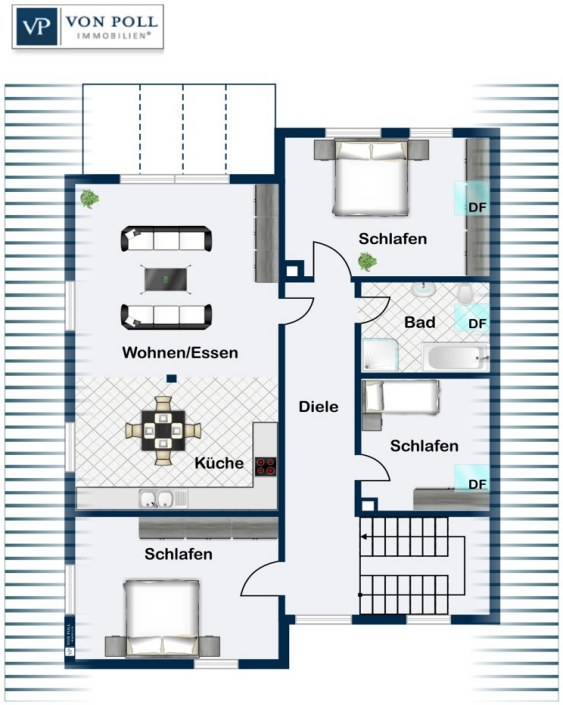
www.von-poll.com

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**

# Plantas dos pisos




Erdgeschoss




**Dachgeschoss**

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**

# Uma primeira impressão

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1998, liebevoll modernisiert im Jahr 2021, lädt Sie ein, das Leben in vollen Zügen zu genießen. Auf großzügigen ca. 187 m² Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.101 m² entfaltet sich eine Wohnidylle, die sowohl für Familien als auch für individuelle Wohnkonzepte perfekt geeignet ist. Die Immobilie überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, die sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss separate Wohneinheiten ermöglicht.

Beim Betreten des Erdgeschosses werden Sie von einer einladenden Diele mit offenem Treppenaufgang begrüßt, die sofort ein Gefühl von Weite und Helligkeit vermittelt. Von hier aus führt die Hauptdiele in die weiteren Räumlichkeiten dieser Wohnebene.

Linkerhand öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der eine warme, gemütliche Atmosphäre ausstrahlt. Ein Kaminofen bildet den zentralen Blickfang dieses Raumes und sorgt an kühlen Tagen für wohlige Behaglichkeit. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten Zugang zur Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Direkt angrenzend an den Essbereich liegt die Küche, die mit einer praktischen Durchreiche ausgestattet ist – eine ideale Verbindung, die sowohl im Alltag als auch bei geselligen Zusammenkünften Komfort bietet.

Das Erdgeschoss beherbergt zudem ein gemütliches Schlafzimmer, das als ruhiger Rückzugsort dient. Das angrenzende, barrierefreie Badezimmer beeindruckt mit moderner Ausstattung, einer geräumigen Dusche, Toilette, Bidet und Badewanne und schafft eine Wohlfühloase für Ihre tägliche Entspannung. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC für Ihre Besucher zur Verfügung. Ein Hauswirtschaftsraum inkl. Heizungsanlage vervollständigt die praktische Seite dieser Wohnebene und bietet ausreichend Stauraum sowie organisatorischen Komfort.

Das Dachgeschoss umfasst insgesamt drei Schlafzimmer, die durch ihre individuellen Zuschnitte und die charmanten Dachschrägen eine behagliche Atmosphäre ausstrahlen. Diese Räume eignen sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch einen angrenzenden Wohn- und Essbereich mit Einbauküche, der zusätzlichen Komfort bietet. Ein weiteres Badezimmer, modern ausgestattet mit Dusche und Badewanne, rundet das Angebot ab und stellt sicher, dass Komfort und Funktionalität auch hier im Mittelpunkt stehen.

Mit seiner funktionalen Ausstattung bietet das Dachgeschoss die Möglichkeit, es als

eigenständige Wohneinheit zu nutzen – perfekt für Mehrgenerationenwohnen, eine Vermietung oder die Unterbringung von Gästen.

Ein separates Garagenhaus mit Speicher, das über einen großzügigen Innenhof erreichbar ist, ergänzt die Immobilie auf ideale Weise. Es bietet Platz für zwei Fahrzeuge und ist mit einem WC sowie einem praktischen Abstellraum ausgestattet. Hinter dem Garagenhaus eröffnet sich ein wahres Paradies für Naturliebhaber: Auf dem 1.101 m² großen Grundstück können Sie das Leben im Grünen in vollen Zügen genießen. Ein idyllischer Teich, alter Baumbestand, ein charmantes Gartenhaus und weitläufige Flächen laden dazu ein, zur Ruhe zu kommen, die Natur zu erleben und den Alltag hinter sich zu lassen. Hier finden Sie eine Oase der Erholung – ein Ort, an dem sich das Leben draußen genauso schön anfühlt wie drinnen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielen Vorzüge dieser besonderen Immobilie.

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**

# Detalhes do equipamento

- Photovoltaikanlage (Enpal Mietvertrag 20 Jahre)
- Zwei Einbauküchen
- Kaminofen
- Parkettboden
- Fliesenboden
- Zwei Badezimmer jeweils mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Separates Garagenhaus mit zwei Stellplätzen und WC
- Geräumige Hofeinfahrt
- Idyllischer Teich
- Garten

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**

# Tudo sobre a localização

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.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Fachgeschäfte befinden sich in der Nähe und bieten eine komfortable Nahversorgung. Auch gastronomische Angebote, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Für Radfahrer und Naturliebhaber stellt der nahegelegene Saarlandradweg eine ideale Möglichkeit dar, die reizvolle Umgebung aktiv zu erkunden und die Natur zu genießen.

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 124.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
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.

**Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carsten Cherdron

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com