

Homberg (Ohm) - Homberg

# Wohnqualität trifft Werthaltigkeit – Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung & traumhaftem Fernblick

Objektnummer: 26332008



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg**

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

**Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26332008</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>229.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 83 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2022</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1989</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>109.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>09.12.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2012</b>

Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg

## Die Immobilie



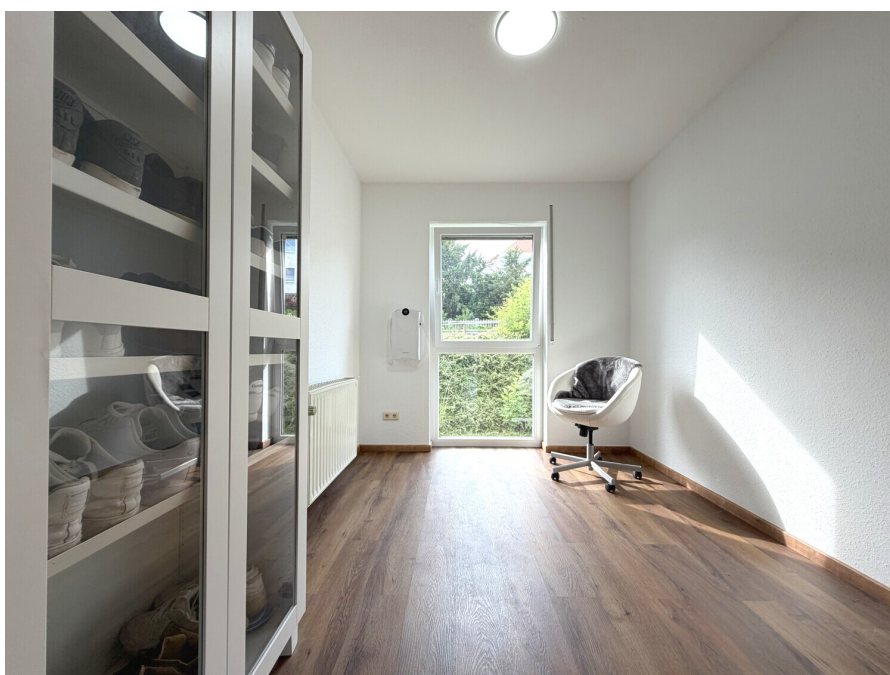
Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg

## Die Immobilie



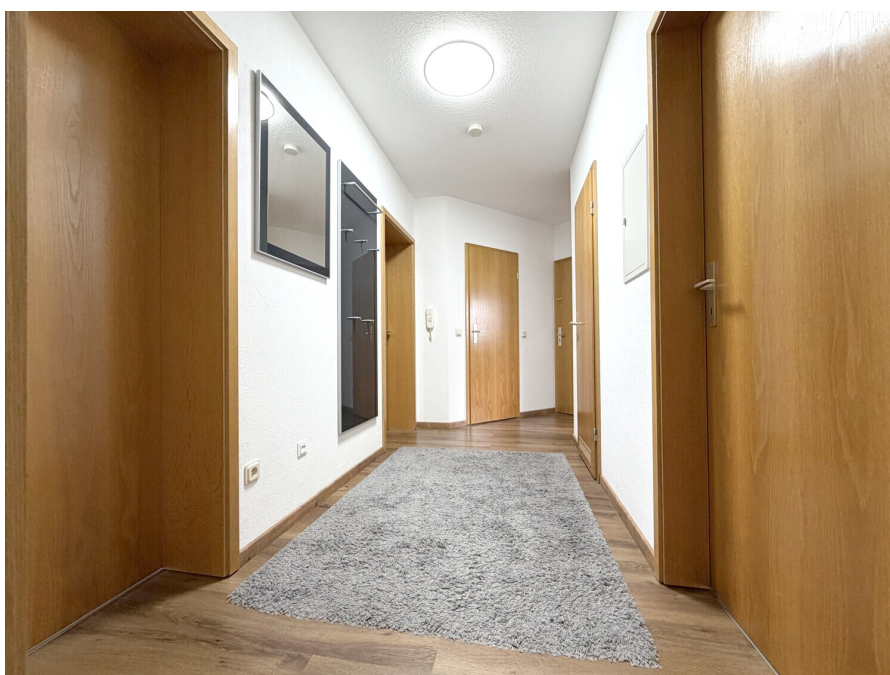
Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg**

## Ein erster Eindruck

Manche Wohnungen überzeugen durch ihre Größe. Andere durch ihre Lage. Diese Immobilie begeistert vor allem durch das Gefühl, das sie vermittelt.

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten erwartet Sie diese liebevoll und umfassend modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss. Auf rund 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet sie modernes Wohnambiente mit einer außergewöhnlichen Helligkeit und einem beeindruckenden Fernblick, den Sie jeden Tag aufs Neue genießen werden.

Bereits beim Betreten wird deutlich, wie viel Wert auf Qualität, Komfort und zeitgemäßes Wohnen gelegt wurde. Im Jahr 2022 wurde die Wohnung umfangreich modernisiert und auf einen modernen Ausstattungsstandard gebracht. Das Ergebnis ist ein harmonisches Zuhause, das ohne großen Aufwand sofort bezogen werden kann.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen gemeinsam mit dem freien Blick ins Umland eine besondere Wohnatmosphäre. Von Wohnzimmer, Küche und Balkon eröffnet sich ein traumhafter Ausblick, der den Alltag entschleunigt und jede Jahreszeit zu einem Erlebnis macht.

Umfangreiche Modernisierung – Modern wohnen ohne Kompromisse - die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen aus dem Jahr 2022 verleihen der Wohnung ihren zeitgemäßen Charakter und sorgen für ein Wohngefühl auf aktuellem Niveau.

Die großzügigen Fensterfronten sorgen den ganzen Tag über für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre. Hier trifft modernes Wohnen auf Behaglichkeit. Ob entspanntes Frühstück mit Fernblick, gemütliche Abende auf dem Balkon oder gesellige Stunden im hellen Wohnbereich – diese Wohnung bietet den idealen Rahmen für Menschen, die Wert auf Lebensqualität legen.

- Auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit -

Die Kombination aus überschaubarer Eigentümergemeinschaft, umfassender Modernisierung und hochwertiger Ausstattung macht die Wohnung ebenso für Kapitalanleger interessant. Der moderne Zustand reduziert den zukünftigen Investitionsbedarf erheblich und schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Die hohe Wohnqualität, die großen Fensterflächen sowie der besondere Ausblick sprechen eine breite Zielgruppe an und sichern langfristig eine attraktive

### **Nachfrage.**

**Diese Wohnung ist weit mehr als nur eine Immobilie. Sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen. Die umfangreiche Modernisierung aus dem Jahr 2022, die hochwertige Ausstattung und der beeindruckende Fernblick machen sie zu einer seltenen Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit legen.**

**Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg**

## **Ausstattung und Details**

- **Attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit eigener Garage**
- **Ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss**
- **Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 6 Wohneinheiten (Baujahr 1989)**
- **Umfangreiche und hochwertige Modernisierung im Jahr 2022**
- **Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten**
- **Traumhafter Fernblick vom Wohnbereich, der Küche und dem Balkon**
- **Bodentiefe Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung**
- **Hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten**
- **Modernisiertes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche & Badewanne**
- **Pflegeleichte Design-Vinylböden in Wohn- und Schlafräumen**
- **Hochwertiger Fliesenbelag im Bad**
- **Neue Schallschutzfenster im Schlaf- und Arbeits-/Kinderzimmer (2026)**
- **Moderne, aktive Lüftungsanlage im Schlaf- und Arbeits-/Kinderzimmer (2026)**
- **Sonniger Balkon mit elektrischer Markise**
- **Glasfaseranschluss für schnelles Internet und Homeoffice**
- **Gemeinschaftlicher Wasorraum im Keller**
- **Laufend modernisiert und in einem sehr gepflegten Zustand**
- **Sofortiges Wohlfühlambiente ohne Renovierungsbedarf**
- **Naturnahe, ruhige Wohnlage & Blick ins Grüne**

**Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg**

## **Alles zum Standort**

**Homberg (Ohm) ist eine attraktive Kleinstadt im Vogelsbergkreis in Mittelhessen und zeichnet sich durch eine sehr gute Kombination aus naturnahem Wohnen und leistungsfähiger Infrastruktur aus. Die Stadt liegt unmittelbar an der Bundesautobahn A49 mit Anschluss an die A5 und bietet damit eine hervorragende Verkehrsanbindung in Richtung Marburg, Gießen, Kassel und Frankfurt. Die Universitätsstädte Marburg und Gießen sind jeweils in rund 30 Fahrminuten erreichbar.**

**Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Nahversorgung mit Supermärkten, Einzelhandelsgeschäften, Apotheken, Banken sowie vielfältigen Dienstleistungsangeboten. Die historische Innenstadt bietet ein attraktives Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.**

**Familien profitieren von einer guten Bildungsinfrastruktur mit Kindertagesstätten, einer Grundschule sowie der Ohmtalschule als integrierter Gesamtschule direkt vor Ort. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie ein reges Vereinsleben.**

**Auch die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen, Apotheken und weitere Gesundheitsdienstleister in der Stadt sichergestellt. Für weiterführende medizinische Einrichtungen stehen die nahegelegenen Kliniken in Marburg, Gießen und Alsfeld zur Verfügung.**

**Homberg (Ohm) ist in den Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) eingebunden. Busverbindungen gewährleisten eine gute Anbindung an die umliegenden Städte sowie die Bahnhöfe in Kirchhain, Gemünden (Felda) und Alsfeld.**

**Durch die verkehrsgünstige Lage, die vorhandenen Gewerbe- und Wirtschaftsstandorte sowie die kontinuierliche Entwicklung der Innenstadt und Infrastruktur bietet Homberg (Ohm) sowohl für Familien als auch für Berufspendler einen attraktiven Wohn- und Lebensstandort im Herzen Mittelhessens.**

**Objektnummer: 26332008 - 35315 Homberg (Ohm) - Homberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Svenja Heyn**

---

**Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)**

**Tel.: +49 6633 – 91 12 845**

**E-Mail: [vogelsbergkreis@von-poll.com](mailto:vogelsbergkreis@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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