

Homburg

Unique opportunity: Exclusive villa in a prime location in Homburg

Property ID: 24309040



PURCHASE PRICE: 1.180.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 470 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.663 m²

Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

At a glance

Property ID	24309040	Purchase Price	1.180.000 EUR
Living Space	ca. 470 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Rooms	12	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	5	Usable Space	ca. 150 m ²
Year of construction	1986	Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	3 x Garage		

Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	126.74 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.08.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

The property



Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

The property



Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

The property

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



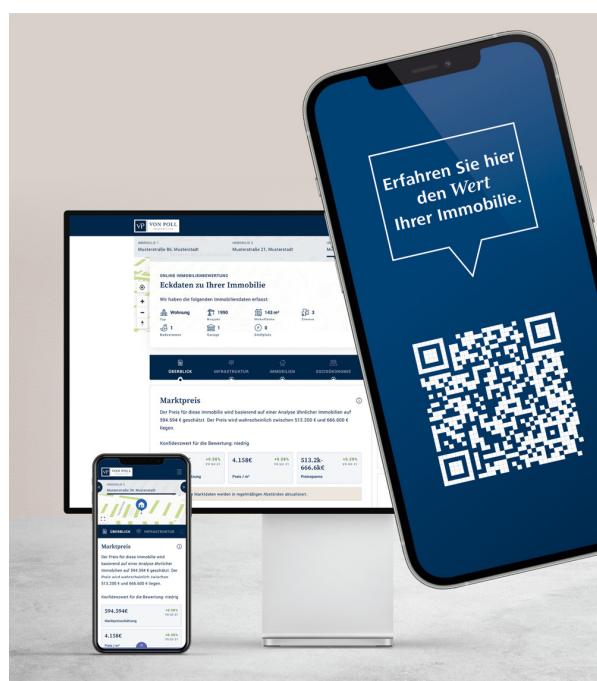
Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

The property



Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

The property



**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

Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

The property



Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

The property



Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

The property



Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

The property



Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

The property



Ihre ImmobilienSpezialisten

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

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

T.: 06841 - 17 25 29 0

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

Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

Floor plans



Erdgeschoss





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

A first impression

Welcome to the classic elegance of Homburg. This first-class villa, built in 1986, sits majestically on a generous plot of approximately 1,663 m² and impresses with its unique architecture. The thoughtfully designed layout unfolds over two stylish levels with a living area of approximately 376 m² and also includes a basement with a shelter. A self-contained apartment of approximately 70 m², accessible via a separate side entrance, completes the picture. Take a look at the video presentation of this exclusive villa: <https://www.youtube.com/watch?v=VaveBwr9cl4> Upon entering this villa, you are greeted by an impressive foyer featuring an elegant marble floor and breathtaking ceiling height. The view of the open gallery enhances the feeling of spaciousness. A custom-made archway leads you into the heart of the property: the impressive living and dining area of approximately 100 m². The open fireplace in the living room provides cozy warmth and contributes to the inviting atmosphere, while large windows offer a harmonious view of the manicured garden. An adjoining conservatory blurs the lines between indoors and outdoors, providing the perfect setting for a leisurely breakfast. The U-shaped kitchen, directly connected to the dining area, is equipped with high-end appliances and features an elegant marble countertop, creating the perfect backdrop for culinary delights.

Separate from the living area is the sleeping wing, offering a private retreat. A dressing room leads into this area, which is complemented by a spacious master bathroom with a walk-in shower and double vanity. The bedroom completes this elegant space and provides a comfortable haven. An impressive marble staircase with handcrafted steel railings leads to the next level of the villa's open gallery. From here, two wings branch off: the left and right wings each contain a bathroom, a bedroom, and a living/studio area. Each wing also offers access to a loggia or terrace with stunning views. These separate areas are ideal as guest suites or children's quarters. The basement features, among other things, a private wine cellar where you can savor a glass of your own wine. A sauna and wellness area invites you to relax, while a secure storage room provides added peace of mind. Three garage parking spaces are available for your vehicles, offering secure protection. The garage is easily accessible via the stairwell, keeping you dry. Finally, enjoy the view of the idyllic garden. The impeccably manicured lawn is framed by magnificent panicle and velvet hydrangeas, as well as elegant grasses and perennials, creating a harmonious atmosphere. The spacious terrace is perfect not only for warm summer days but also for cooler seasons, thanks to its cozy outdoor fireplace. This exceptional privacy provides a perfect retreat, inviting you to unwind and truly recharge. Immerse yourself in the ambiance of this exclusive villa and discover your new home in a prime location in Homburg. Arrange a viewing appointment today.

Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

Details of amenities

- Haupthaus ca. 376 m² Wohnfläche
- Einliegerwohnung ca. 70 m² Wohnfläche
- Offene Gallerie
- hochwertige Marmorböden
- hochwertige Parkettböden
- Wintergarten
- Sauna
- Kaminzimmer sowie Außenkamin
- Weinkeller
- Schutzraum
- Alarmanlage
- Loggia & Balkon
- zwei Terrassen
- Doppelgarage für drei PKWs
- Großzügige Gartenanlage

Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

All about the location

Diese exklusive Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Homburg. Die Umgebung besticht durch ihre Ruhe und das grüne Umfeld, das eine hohe Lebensqualität garantiert. Gepflegte Einfamilienhäuser und Villen sowie großzügige Grundstücke prägen das Bild dieser renommierten Nachbarschaft. Neben der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Die Kreis- und Universitätsstadt Homburg liegt im östlichen Saarland und ist das Zentrum des Saarpfalz-Kreises sowie das Tor zur Biosphärenregion Bliesgau. Homburg ist eine Stadt voller Schwung und Leben. Vor allem wird der Wohn- und Freizeitwert unserer Stadt sehr geschätzt. In der Homburger Innenstadt finden sich darüber hinaus zahlreiche weitere Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten.

In wenigen Minuten gelangt man zur Autobahnabbindung 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.

Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 126.74 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 24309040 - 66424 Homburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte

Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0

E-Mail: homburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com