

Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

Großzügig wohnen oder clever investieren – 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in beliebter Wohnlage

Property ID: 26332018



PURCHASE PRICE: 165.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119,7 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

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

Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

At a glance

Property ID	26332018
Living Space	ca. 119,7 m ²
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1989
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	165.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.11.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	136.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

The property



Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

The property



Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

The property



Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

The property



Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

The property



Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

The property



Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

The property



Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

The property



Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

The property



Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

The property



Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

A first impression

Großzügige Raumverhältnisse, zwei Balkone und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zeichnen diese attraktive Eigentumswohnung in Homberg (Ohm) aus. Mit ca. 120 m² Wohnfläche und vier Zimmern bietet sie ein komfortables Platzangebot und eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer wie für Kapitalanleger.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1989 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur acht Wohneinheiten. Der durchdachte Grundriss schafft eine angenehme Trennung der einzelnen Wohnbereiche und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensmodelle.

Herzstücke der Wohnung sind die großzügigen Wohnbereiche, die durch die angenehmen Proportionen und den direkten Zugang zu den Balkonen überzeugen. Insgesamt stehen zwei Balkone mit Ost- und Nordwest-Ausrichtung zur Verfügung. Während der Ostbalkon insbesondere am Morgen schöne Sonnenstunden verspricht, bietet der Nordwestbalkon einen weiteren geschützten Außenbereich für entspannte Stunden im Freien.

Die Küche ist bewusst als separater Raum gestaltet und bietet neben einer großzügigen Küchenzeile ausreichend Platz für einen Essbereich (die Küche wird nicht mit verkauft). Damit bleibt der Kochbereich angenehm vom übrigen Wohnraum getrennt.

Neben einem Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Gerade für Familien oder Paare mit Homeoffice-Bedarf bietet die Wohnung damit ein komfortables Raumangebot.

Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC wurden im Jahr 2010 modernisiert. Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt den Wohnkomfort.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum. Darüber hinaus steht im Untergeschoss ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung. Ein der Wohnung zugeordneter Kfz-Stellplatz rundet das Angebot ab.

Auch am Gebäude wurden bereits Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen: Im Jahr 2010 erfolgte unter anderem die Erneuerung/Modernisierung der Fassade und der Hauseingangstür. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Ölheizung aus dem Baujahr 1989.

Die Wohnung wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt und leerstehend übergeben. Für Eigennutzer bedeutet dies die Möglichkeit eines zeitnahen Einzugs und der individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Kapitalanleger profitieren hingegen von der Freiheit, die Wohnung nach dem Erwerb neu zu vermieten und das zukünftige Mietverhältnis selbst zu gestalten.

Mit ihrer Kombination aus großzügiger Wohnfläche, vier Zimmern, zwei Balkonen und Stellplatz bietet die Immobilie eine interessante Grundlage sowohl für langfristiges Wohnen als auch für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

Details of amenities

- ca. 120 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- 2. Obergeschoss
- Baujahr 1989
- Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten
- großzügiger Wohnbereich
- separate Küche mit Essbereich
- 2 Balkone mit Ost- und Nordwest-Ausrichtung
- Tageslichtbad mit Badewanne
- separates Gäste-WC
- Bad und Gäste-WC 2010 modernisiert
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlicher Waschraum
- 1 Kfz-Stellplatz
- Fassade und Hauseingangstür 2010 modernisiert
- Ölheizung aus 1989
- derzeit eigengenutzt/leerstehende Übergabe
- geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

All about the location

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.

Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

Other information

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.

Property ID: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Svenja Heyn

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)

Tel.: +49 6633 – 91 12 845

E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com