

Homburg

# Oportunidad única: Villa exclusiva en una ubicación privilegiada en Homburg

Número de propiedad: 24309040



PRECIO DE COMPRA: 1.180.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 470 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.663 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## De un vistazo

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Número de propiedad  | 24309040             |
| Superficie habitable | ca. 470 m²           |
| Tipo de techo        | Techo a cuatro aguas |
| Habitaciones         | 12                   |
| Dormitorios          | 5                    |
| Baños                | 5                    |
| Año de construcción  | 1986                 |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Garaje           |

|                                |                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.180.000 EUR                                                                 |
| Casa                           | Villa                                                                         |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernización / Rehabilitación | 2018                                                                          |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                       |
| Método de construcción         | Sólido                                                                        |
| Espacio utilizable             | ca. 150 m²                                                                    |
| Características                | WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Aceite                         | Demanda de energía final                            | 126.74 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 30.08.2034                     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 1986                   |



Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## La propiedad



A smartphone displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Discover the value of your property here).

A desktop monitor and a smartphone displaying the Von Poll Immobilien website. The website shows a detailed property analysis, including a market price and a comparison with similar properties.

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

Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## La propiedad





Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## La propiedad





Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## La propiedad





Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## La propiedad





Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## La propiedad



## 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](mailto:homburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)



Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## Planos de planta

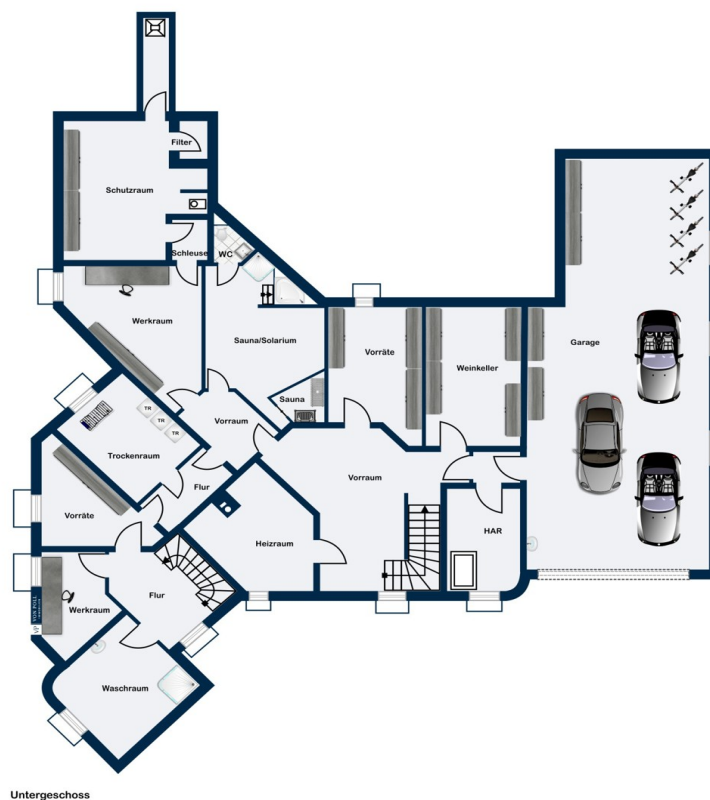


Erdgeschoss



Dachgeschoss





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## Una primera impresión

Bienvenido a la elegancia clásica de Homburg. Esta villa de lujo, construida en 1986, se alza majestuosamente sobre una generosa parcela de aproximadamente 1663 m<sup>2</sup> e impresiona por su arquitectura única. Su distribución, cuidadosamente diseñada, se desarrolla en dos elegantes niveles con una superficie habitable de aproximadamente 376 m<sup>2</sup> e incluye un sótano con refugio. Un apartamento independiente de aproximadamente 70 m<sup>2</sup>, accesible a través de una entrada lateral independiente, completa el conjunto. Vea el vídeo de presentación de esta exclusiva villa: <https://www.youtube.com/watch?v=VaveBwr9cl4>. Al entrar en la villa, le recibirá un impresionante vestíbulo con un elegante suelo de mármol y una impresionante altura de techo. La vista de la galería abierta realza la sensación de amplitud. Un arco a medida conduce al corazón de la propiedad: el impresionante salón-comedor de aproximadamente 100 m<sup>2</sup>. La chimenea del salón proporciona una cálida calidez y contribuye a un ambiente acogedor, mientras que los amplios ventanales ofrecen una armoniosa vista al cuidado jardín. Un invernadero contiguo difumina la línea entre el interior y el exterior, creando el entorno perfecto para un desayuno relajado. La cocina en forma de U, conectada directamente con el comedor, está equipada con electrodomésticos de alta gama y cuenta con una elegante encimera de mármol, creando el marco perfecto para delicias culinarias. Separada del salón se encuentra el ala de dormitorios, que ofrece un rincón privado. Un vestidor conduce a esta zona, que se complementa con un espacioso baño principal con ducha a ras de suelo y lavabo doble. El dormitorio completa este elegante espacio y ofrece un refugio confortable. Una impresionante escalera de mármol con barandillas de acero artesanales conduce al siguiente nivel de la galería abierta de la villa. Desde aquí, se ramifican dos alas: la izquierda y la derecha albergan cada una un baño, un dormitorio y una sala de estar/estudio. Cada ala también ofrece acceso a una logia o terraza con impresionantes vistas. Estas áreas separadas son ideales como suites de invitados o habitaciones para niños. El sótano cuenta, entre otras cosas, con una bodega privada donde podrá disfrutar de una copa de su propio vino. Una sauna y una zona de bienestar le invitan a relajarse, mientras que un trastero seguro le proporciona mayor tranquilidad. Dispone de tres plazas de garaje para sus vehículos, que le ofrecen una protección segura. El garaje es fácilmente accesible a través de la escalera, lo que le mantendrá seco. Finalmente, disfrute de la vista del idílico jardín. El césped impecablemente cuidado está enmarcado por magníficas hortensias de panícula y terciopelo, así como por elegantes hierbas y plantas perennes, creando una atmósfera armoniosa. La espaciosa terraza es perfecta tanto para los cálidos días de verano como para las estaciones más frescas, gracias a su acogedora chimenea exterior. Esta excepcional privacidad ofrece un refugio perfecto,

que le invita a desconectar y recargar energías. Sumérjase en el ambiente de esta exclusiva villa y descubra su nuevo hogar en una ubicación privilegiada en Homburg. Concierte una visita hoy mismo.



Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## Todo sobre la ubicación

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 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.

Número de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 126.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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 de propiedad: 24309040 - 66424 Homburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte

Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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