

Homburg

# Charmante maison bifamiliale avec garage-atelier à Homburg

CODE DU BIEN: 25309018



PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 186,66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.101 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25309018                      |
| Surface habitable      | ca. 186,66 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1998                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 380.000 EUR                                                                 |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisation / Rénovation   | 2020                                                                        |
| État de la propriété         | Bon état                                                                    |
| Technique de construction    | massif                                                                      |
| Surface de plancher          | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                        |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 22.01.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 124.20 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1998                      |

CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg

## La propriété



A smartphone displaying a QR code and a speech bubble saying "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The phone is tilted and positioned in the foreground.

A laptop and a smartphone displaying the Von Poll Immobilien website. The laptop screen shows a detailed property listing with a table of market prices. The smartphone screen shows a similar view.

**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)

CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg

## La propriété



**Lena Brehmer**  
Immobilienkauffrau (IHK)

✉ [lena.brehmer@von-poll.com](mailto:lena.brehmer@von-poll.com)  
☎ +49 6841 - 17 25 29 0



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreisermittlung 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)

CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

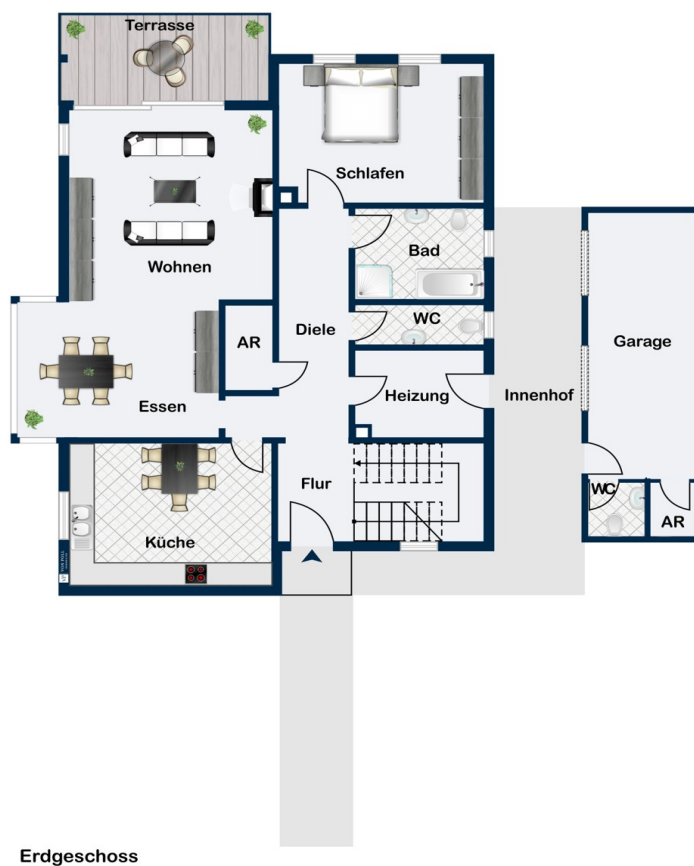
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

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

CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg

## Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg

## Une première impression

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1998, liebevoll modernisiert im Jahr 2021, bietet nicht nur großzügige Wohnmöglichkeiten, sondern auch herausragende Voraussetzungen für Handwerk.

Auf großzügigen ca. 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.101 m<sup>2</sup> entfaltet sich eine Wohndylle, die sowohl für Familien als auch für individuelle Wohnkonzepte perfekt geeignet ist.

Beim Betreten des Erdgeschosses werden Sie von einer einladenden Diele mit offenem Treppenaufgang begrüßt. 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 verfügt über eine geräumige Dusche, eine Toilette, ein Bidet und eine Badewanne. 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. 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.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine vollausgestattete Garagenwerkstatt, die über einen großzügigen Innenhof erreichbar ist: Neben einer Hebebühne stehen eine Karosserierichtbank, eine Richtbank, diverse Sägen, Standmetallsägen sowie eine Vielzahl weiterer Werkzeuge zur Verfügung. Die Werkstatt wurde zuvor auch nebenerwerblich genutzt und bietet dafür die optimalen Voraussetzungen. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein integriertes Duschbad direkt in der Werkstatt. Überdies steht ein großzügiger Dachboden zur Verfügung, der vollständig mitgenutzt werden kann und zusätzlichen Stauraum oder Ausbaumöglichkeiten bietet. Eine separate Schmiede, ausgestattet unter anderem mit Amboss und Biegegeräten, eignet sich ideal für Metallbearbeitung und kreative Projekte.

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

CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 124.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

CODE DU BIEN: 25309018 - 66424 Homburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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