

Homburg

## Opportunité unique : Villa exclusive idéalement située à Homburg

**CODE DU BIEN: 24309040**



**PRIX D'ACHAT: 1.180.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 470 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.663 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24309040 - 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: 24309040 - 66424 Homburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24309040	Prix d'achat	1.180.000 EUR
Surface habitable	ca. 470 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Type de toiture	Toit en croupe	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	12	Modernisation / Rénovation	2018
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	5	Technique de construction	massif
Année de construction	1986	Surface de plancher	ca. 150 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	3 x Garage	Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24309040 - 66424 Homburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	126.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.08.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 24309040 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24309040 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24309040 - 66424 Homburg

## La propriété



The image displays a laptop screen showing a real estate search interface with filters like 'Wohnung' and 'Preisbereich'. In front of the laptop is a smartphone displaying a blue screen with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Create your search profile now) and a large QR code.

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 24309040 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24309040 - 66424 Homburg

## La propriété



### 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: 24309040 - 66424 Homburg

## La propriété



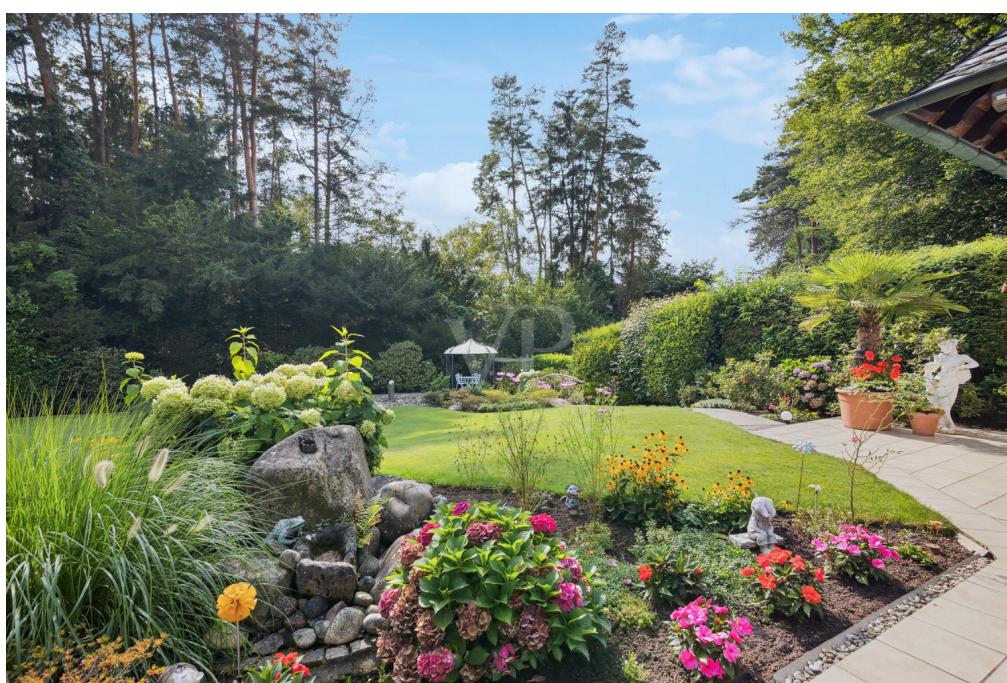
CODE DU BIEN: 24309040 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24309040 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24309040 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24309040 - 66424 Homburg

## La propriété



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

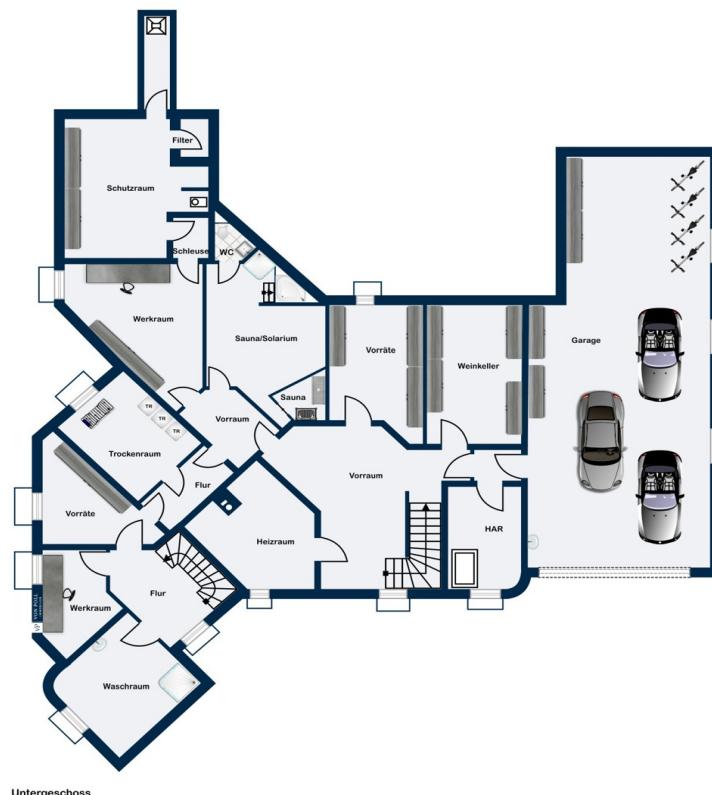
CODE DU BIEN: 24309040 - 66424 Homburg

## Plans d'étage



Erdgeschoss





Untergeschoss

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: 24309040 - 66424 Homburg**

## Une première impression

Bienvenue dans l'élégance classique d'Homburg. Cette villa de prestige, construite en 1986, trône majestueusement sur un généreux terrain d'environ 1 663 m<sup>2</sup> et impressionne par son architecture unique. Son agencement, pensé avec soin, se déploie sur deux niveaux raffinés, offrant une surface habitable d'environ 376 m<sup>2</sup> et comprenant également un sous-sol aménagé. Un appartement indépendant d'environ 70 m<sup>2</sup>, accessible par une entrée latérale séparée, complète ce bien d'exception. Découvrez la présentation vidéo de cette villa exclusive :

<https://www.youtube.com/watch?v=VaveBwr9cl4>. Dès l'entrée, un hall impressionnant vous accueille, avec son élégant sol en marbre et sa hauteur sous plafond remarquable. La vue sur la galerie ouverte accentue la sensation d'espace. Une arche sur mesure vous conduit au cœur de la propriété : un vaste séjour/salle à manger d'environ 100 m<sup>2</sup>. La cheminée à foyer ouvert du salon diffuse une chaleur agréable et contribue à l'atmosphère accueillante, tandis que de grandes fenêtres offrent une vue harmonieuse sur le jardin soigné. Une véranda attenante estompe la frontière entre l'intérieur et l'extérieur, créant un cadre idéal pour un petit-déjeuner paisible. La cuisine en U, ouverte sur la salle à manger, est équipée d'appareils haut de gamme et d'un élégant plan de travail en marbre, créant ainsi un écrin parfait pour les plaisirs culinaires. Séparée de l'espace de vie, l'aile nuit offre un refuge intime. Un dressing y donne accès, complété par une spacieuse salle de bains principale avec douche à l'italienne et double vasque. La chambre complète cet espace élégant et offre un havre de paix confortable. Un impressionnant escalier en marbre avec une rampe en acier travaillée à la main mène au niveau supérieur de la galerie ouverte de la villa. De là, deux ailes se détachent : l'aile gauche et l'aile droite abritent chacune une salle de bains, une chambre et un espace salon/atelier. Chaque aile donne également accès à une loggia ou une terrasse offrant une vue imprenable. Ces espaces indépendants sont idéaux comme suites d'invités ou chambres d'enfants. Le sous-sol abrite, entre autres, une cave à vin privée où vous pourrez déguster un verre de votre propre cru. Un sauna et un espace bien-être vous invitent à la détente, tandis qu'un local de rangement sécurisé vous offre une tranquillité d'esprit supplémentaire. Trois places de parking sont disponibles dans le garage, garantissant une protection optimale pour vos véhicules. Le garage est facilement accessible par l'escalier, vous permettant ainsi de rester au sec. Enfin, profitez de la vue sur le jardin idyllique. La pelouse impeccablement entretenue est bordée de magnifiques hortensias paniculés et veloutés, ainsi que d'élégantes graminées et plantes vivaces, créant une atmosphère harmonieuse. La spacieuse terrasse est idéale non seulement pour les chaudes journées d'été, mais aussi pour les saisons plus fraîches, grâce à sa cheminée extérieure chaleureuse. Cette intimité exceptionnelle offre un refuge parfait,



VON POLL  
REAL ESTATE

vous invitant à vous détendre et à vous ressourcer pleinement. Plongez dans l'ambiance de cette villa exclusive et découvrez votre nouvelle demeure dans un emplacement privilégié à Homburg. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui.

CODE DU BIEN: 24309040 - 66424 Homburg

## Détails des commodités

- Haupthaus ca. 376 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einliegerwohnung ca. 70 m<sup>2</sup> 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

**CODE DU BIEN: 24309040 - 66424 Homburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24309040 - 66424 Homburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 24309040 - 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)