

Homburg

# Vivre en banlieue – votre nouvelle maison à Homburg

CODE DU BIEN: 25309031



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165,86 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 708 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25309031 - 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: 25309031 - 66424 Homburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25309031
Surface habitable	ca. 165,86 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25309031 - 66424 Homburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	240.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25309031 - 66424 Homburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25309031 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309031 - 66424 Homburg

## La propriété



**VP 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: 25309031 - 66424 Homburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25309031 - 66424 Homburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309031 - 66424 Homburg

## La propriété



**Lena Brehmer**  
Immobilienkauffrau (IHK) / Assistenz des Geschäftsstelleninhabers

✉ [lena.brehmer@von-poll.com](mailto:lena.brehmer@von-poll.com)  
☎ 06841 - 1725290



## 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: 25309031 - 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

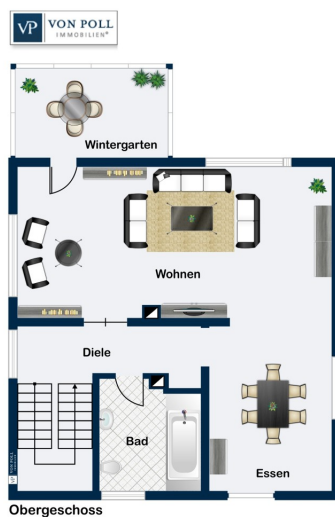
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25309031 - 66424 Homburg

## Plans d'étage

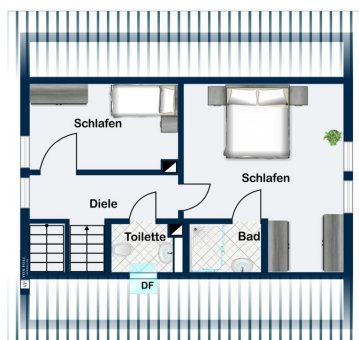


Erdgeschoss



Obergeschoss





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: 25309031 - 66424 Homburg**

## Une première impression

Bienvenue dans une maison qui allie confort et nature. Nous sommes ravis de vous présenter cette élégante maison individuelle, nichée sur un terrain généreux d'environ 708 m<sup>2</sup> dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Homburg. Avec environ 166 m<sup>2</sup> de surface habitable et un agencement bien pensé, idéal pour une famille, cette propriété offre un cadre de vie de premier ordre – parfait pour les familles exigeantes, notamment les médecins qui privilégient la qualité de vie, l'intimité et un accès facile aux commodités urbaines et médicales. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une cuisine ouverte et lumineuse, baignée de lumière naturelle grâce à une grande fenêtre. L'accès direct au jardin vous invite à savourer des repas en plein air et à vous détendre au contact de la nature. Deux chambres spacieuses et une salle de bains avec douche et WC complètent cet étage, offrant de multiples possibilités d'aménagement : chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux. Un bel escalier en bois massif mène à l'étage, qui abrite un vaste séjour/salle à manger élégant en forme de L. Cette solution architecturale crée une séparation claire des espaces sans sacrifier la sensation d'ouverture. De généreuses fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle, créant une atmosphère chaleureuse. La véranda attenante offre un havre de paix avec vue sur la verdure environnante – un lieu idéal pour se détendre, lire ou simplement se ressourcer. Une salle de bain confortable avec baignoire et toilettes complète ce niveau. À l'étage, vous trouverez deux autres chambres douillettes avec de charmants plafonds mansardés, ainsi qu'une salle d'eau séparée avec ses propres toilettes. Cet espace est idéal comme appartement indépendant pour des enfants en pleine croissance, des invités ou comme bureau à domicile au calme – un refuge privé et spacieux. Le jardin paysager, avec son étang planté avec romantisme, forme le cœur vert de la propriété – une oasis naturelle qui invite à la flânerie. Deux garages offrent un stationnement pratique, tandis que le sous-sol spacieux, avec ses espaces de rangement supplémentaires et ses possibilités d'aménagement flexibles, agrandit considérablement la surface habitable. Une maison de caractère – un lieu où il fait bon vivre, où la qualité de vie s'épanouit pleinement. Venez le constater par vous-même lors d'une visite privée et découvrez le potentiel exceptionnel de cette maison individuelle.

CODE DU BIEN: 25309031 - 66424 Homburg

## Détails des commodités

- Begehrte Wohnlage
- 2014 neue Fenster- und Türelemente
- Dreifachverglasung der Fensterelemente
- 2014 Dacherneuerung
- Badezimmer im Erd- und Obergeschoss
- Duschbad im Dachgeschoss
- Einbauküche
- Wintergarten
- Garten
- Zwei separate Garagen
- Gepflasterte geräumige Hofeinfahrt

CODE DU BIEN: 25309031 - 66424 Homburg

## Tout sur l'emplacement

Die Kreis- und Universitätsstadt Homburg liegt im östlichen Saarland und bildet das Zentrum des Saarpfalz-Kreises sowie das Tor zur Biosphärenregion Bliesgau. Die Homburger Vorstadt zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Sie verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet somit eine ideale Kombination aus Lebensqualität und urbaner Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahn A6 in Richtung Mannheim und Saarbrücken sowie die A8 Richtung Neunkirchen und Pirmasens. Auch der Hauptbahnhof Homburg, mit Verbindungen im Nah- und Fernverkehr, ist schnell und bequem mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar. So sind auch die umliegenden Städte Kaiserslautern, Saarbrücken und Zweibrücken zügig erreichbar – ideal für Berufspendler und Vielreisende.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die unmittelbare Nähe zur Universitätsklinik des Saarlandes (UKS), einer renommierten medizinischen Einrichtung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in bequemer Reichweite und unterstreichen die hohe Attraktivität dieses Wohngebiets.

Die grüne Umgebung mit weitläufigen Spazier- und Radwegen sowie Naherholungsgebieten wie dem Schlossberg oder dem Jägersburger Weiher rundet das Bild dieser beliebten Vorstadtlage ab – perfekt für alle, die stadtnah und dennoch im Grünen leben möchten.



CODE DU BIEN: 25309031 - 66424 Homburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 240.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25309031 - 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)