

Homburg

Attraktives Wohn-und Geschäftshaus mit Potenzial - ideal als Kapitalanlage

CODE DU BIEN: 26309525



PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 469 m² • PIÈCES: 25 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 236 m²

CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

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

CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26309525	Prix d'achat	Sur demande
Surface habitable	ca. 469 m ²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 6,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	2021
Pièces	25	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine
Année de construction	1956		
Place de stationnement	2 x surface libre, 6 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

La propriété



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

La propriété



Pietro Ramaglia
Selbstständiger Immobilienberater
Immobilienmakler (IHK)
Immobilienbewerter (IHK)

✉ pietro.ramaglia@von-poll.com
☎ 0177 77 25 545

CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

La propriété



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 | www.von-poll.com/homburg

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

CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

Une première impression

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus ca. aus dem Jahr 1956 (z.T. früher) überzeugt durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, eine gepflegte Gesamtstruktur und attraktive Mieteinnahmen. Mit einer großzügigen Wohn- und Gewerbefläche von ca. 469 qm (davon ca. 332 qm Gewerbefläche und ca. 137 reine Wohnfläche) auf einem ca. 236 m² großen Grundstück, bietet die Liegenschaft auf drei Ebenen verschiedenste Raumnutzungsoptionen und richtet sich sowohl an Kapitalinteressierte wie auch an Eigennutzer, die Wert auf ein funktionales und vielseitiges Immobilienkonzept legen. Die Immobilie wurde ca. 1962 erweitert und aufgestockt.

Das Haus ist voll unterkellert inklusive großzügiger Kellerräume, welche optional als Lager- und Stauräume genutzt werden können.

Bereits im Eingangsbereich des Erdgeschosses befindet sich eine repräsentative Anwaltskanzlei. Die Räumlichkeiten sind modern gestaltet, lichtdurchflutet und zeichnen sich durch eine angenehme Arbeitsatmosphäre aus. Die Flächen sind solide ausgebaut, erfüllen aktuelle Anforderungen an eine professionelle Nutzung und sind langfristig vermietet. Dank der kürzlich modernisierten Bodenbeläge aus dem Jahr 2021 bieten sie einen zeitgemäßen Eindruck. Die Kombination aus Büronutzung im Erdgeschoss und weiteren Mieteinheiten darüber bildet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietungsstruktur.

Im Obergeschoss ist eine ortsansässige Hausverwaltung langfristig als Mieter etabliert – ein zuverlässiges Mietverhältnis, welches für stetige Einnahmen sorgt. Beide Büroetagen bieten durch die effiziente Aufteilung, ausreichend große Räume und gepflegte Sanitäreinrichtungen beste Voraussetzungen für einen reibungslosen Bürobetrieb.

Das Dachgeschoss beherbergt zwei gut geschnittene vermietete Wohnungen, die sich durch ihre praktische Aufteilung und ihren gepflegten Zustand auszeichnen. Beide Wohnungen verfügen über behagliche Wohn- und Schlafbereiche sowie jeweils ein eigenes Badezimmer. Somit ist eine konstante Auslastung durch Mietinteressenten sichergestellt.

Insgesamt bietet das Objekt 25 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer in den beiden Dachgeschosswohnungen mit zwei Badezimmern und einem Gäste-WC. Die zentrale Heizungsanlage wurde 2018 mit einer neuen Heiztherme ausgestattet, was Effizienz und Betriebssicherheit garantiert. Die Bodenbeläge im EG wurden 2021 erneuert. Die Ausstattung entspricht einer wohldurchdachten Qualität, die den Ansprüchen an eine zuverlässige, langfristige Nutzung gerecht wird.

Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen betragen 28.344,00 Euro.

Die rechte Büroabteilung im Erdgeschoss ist aktuell nicht vermietet und bietet die attraktive Option weitere Mieteinnahmen zu generieren für Büros, Arztpraxen oder ähnliches.

Besonders hervorzuheben sind ebenfalls die Parkmöglichkeiten: zwei PKW-Außenstellplätze sowie sechs Tiefgaragenstellplätze (durchschnittliche Miete 34.-€) stehen Mietern und Besuchern zur Verfügung. Drei Tiefgaragenstellplätze sind derzeit nicht vermietet und können zukünftig weitere Mieteinnahmen generieren. Dies erleichtert die Nutzung für gewerbliche Mieter ebenso wie für Bewohner der Wohnungen und gehört gerade in innerstädtischen Lagen zu den begehrten Ausstattungsmerkmalen.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und die solide Bausubstanz unterstreicht das Werterhaltungskonzept dieser Liegenschaft.

Fazit: Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein Wohn- und Geschäftshaus, das durch seine vielfältige Nutzungsmöglichkeit, stabile Mieteinnahmen und eine zeitgemäße Gebäudeausstattung überzeugt.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Objekts zu überzeugen.

Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.
Dieser ist in Arbeit und wird zeitnah erstellt!

CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

Détails des commodités

- Gepflegter Zustand
- Neue Gas-Heiztherme 2018
- Satteldach (Eternit)
- Neue Bodenbelege im Büro EG 2021
- 332 qm Gewerbefläche verteilt auf EG und OG
- 137 qm Wohnfläche im DG
- Kunststofffenster und Alufenster (doppelverglast)
- Holzfenster im DG
- Vinyl, Laminat und Fliesenböden
- Gepflegte Sanitäreinrichtungen in den Büros im EG und OG
- Gäste WC im DG und OG
- 2 Außenstellplätze
- 6 Tiefgaragenstellplätze
- Attraktive Mieteinnahmen in Höhe von jährlich 28.344,00 € (Ohne derzeit noch nicht vermietete Büroräume im EG und 3 Tiefgaragenstellplätze).

CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven, zentralen Lage des Stadtteils Erbach, der zum größten Stadtteil der Kreisstadt Homburg im Saarland gehört. Er liegt nördlich des Hauptbahnhofes von Homburg und wird im Wesentlichen durch die Bahnstrecke Mannheim–Saarbrücken vom Homburger Stadtgebiet getrennt. Unmittelbar nördlich des Ortes verläuft die A 6.

Im Stadtteil Erbach sind zahlreiche bedeutende Industrieunternehmen wie beispielsweise Bosch Dieseltechnik mit drei Werken, die Michelin-Gruppe, die INA-Schaeffler KG und Dr. Theiss Naturwaren vertreten. Somit hat Erbach die höchste Arbeitsplatzdichte aller Homburger Stadtteile. Dies ist insofern bemerkenswert, als dass die Stadt Homburg mit rund 45.000 Einwohnern bereits über 30.000 Arbeitsplätze verfügt.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur und eine optimale Erreichbarkeit aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anschlüsse an das regionale und überregionale Straßennetz sind ebenfalls als vorteilhaft zu bezeichnen.

CODE DU BIEN: 26309525 - 66424 Homburg

Plus d'informations

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 vorbehaltenlich 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: 26309525 - 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

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

www.von-poll.com