

**Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

# **Großzügig wohnen oder clever investieren – 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in beliebter Wohnlage**

**CODE DU BIEN: 26332018**



**PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119,7 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

- **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: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

## En un coup d'œil

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26332018</b>                |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 119,7 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Etage</b>                  | <b>2</b>                       |
| <b>Pièces</b>                 | <b>4</b>                       |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>4</b>                       |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>1</b>                       |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1989</b>                    |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x surface libre</b>       |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>165.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type</b>                         | <b>Etage</b>                                                                     |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2014</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                  |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>                         |

**CODE DU BIEN: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 22.11.2034           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 136.00 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | E                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2014                   |

**CODE DU BIEN: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

## Une première impression

Großzügige Raumverhältnisse, zwei Balkone und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zeichnen diese attraktive Eigentumswohnung in Homberg (Ohm) aus. Mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vier Zimmern bietet sie ein komfortables Platzangebot und eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer wie für Kapitalanleger.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1989 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur acht Wohneinheiten. Der durchdachte Grundriss schafft eine angenehme Trennung der einzelnen Wohnbereiche und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensmodelle.

Herzstücke der Wohnung sind die großzügigen Wohnbereiche, die durch die angenehmen Proportionen und den direkten Zugang zu den Balkonen überzeugen. Insgesamt stehen zwei Balkone mit Ost- und Nordwest-Ausrichtung zur Verfügung. Während der Ostbalkon insbesondere am Morgen schöne Sonnenstunden verspricht, bietet der Nordwestbalkon einen weiteren geschützten Außenbereich für entspannte Stunden im Freien.

Die Küche ist bewusst als separater Raum gestaltet und bietet neben einer großzügigen Küchenzeile ausreichend Platz für einen Essbereich (die Küche wird nicht mit verkauft). Damit bleibt der Kochbereich angenehm vom übrigen Wohnraum getrennt.

Neben einem Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Gerade für Familien oder Paare mit Homeoffice-Bedarf bietet die Wohnung damit ein komfortables Raumangebot.

Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC wurden im Jahr 2010 modernisiert. Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt den Wohnkomfort.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum. Darüber hinaus steht im Untergeschoss ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung. Ein der Wohnung zugeordneter Kfz-Stellplatz rundet das Angebot ab.

Auch am Gebäude wurden bereits Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen: Im Jahr 2010 erfolgte unter anderem die Erneuerung/Modernisierung der Fassade und der Hauseingangstür. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Ölheizung aus dem Baujahr 1989.

Die Wohnung wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt und leerstehend übergeben. Für Eigennutzer bedeutet dies die Möglichkeit eines zeitnahen Einzugs und der individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Kapitalanleger profitieren hingegen von der Freiheit, die Wohnung nach dem Erwerb neu zu vermieten und das zukünftige Mietverhältnis selbst zu gestalten.

Mit ihrer Kombination aus großzügiger Wohnfläche, vier Zimmern, zwei Balkonen und Stellplatz bietet die Immobilie eine interessante Grundlage sowohl für langfristiges Wohnen als auch für eine nachhaltige Kapitalanlage.

**CODE DU BIEN: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

## Détails des commodités

- ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- 2. Obergeschoss
- Baujahr 1989
- Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten
- großzügiger Wohnbereich
- separate Küche mit Essbereich
- 2 Balkone mit Ost- und Nordwest-Ausrichtung
- Tageslichtbad mit Badewanne
- separates Gäste-WC
- Bad und Gäste-WC 2010 modernisiert
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlicher Waschraum
- 1 Kfz-Stellplatz
- Fassade und Hauseingangstür 2010 modernisiert
- Ölheizung aus 1989
- derzeit eigengenutzt/leerstehende Übergabe
- geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

**CODE DU BIEN: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

## Tout sur l'emplacement

Homberg (Ohm) ist eine attraktive Kleinstadt im Vogelsbergkreis in Mittelhessen und zeichnet sich durch eine sehr gute Kombination aus naturnahem Wohnen und leistungsfähiger Infrastruktur aus. Die Stadt liegt unmittelbar an der Bundesautobahn A49 mit Anschluss an die A5 und bietet damit eine hervorragende Verkehrsanbindung in Richtung Marburg, Gießen, Kassel und Frankfurt. Die Universitätsstädte Marburg und Gießen sind jeweils in rund 30 Fahrminuten erreichbar.

Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Nahversorgung mit Supermärkten, Einzelhandelsgeschäften, Apotheken, Banken sowie vielfältigen Dienstleistungsangeboten. Die historische Innenstadt bietet ein attraktives Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Familien profitieren von einer guten Bildungsinfrastruktur mit Kindertagesstätten, einer Grundschule sowie der Ohmtalschule als integrierter Gesamtschule direkt vor Ort. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie ein reges Vereinsleben.

Auch die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen, Apotheken und weitere Gesundheitsdienstleister in der Stadt sichergestellt. Für weiterführende medizinische Einrichtungen stehen die nahegelegenen Kliniken in Marburg, Gießen und Alsfeld zur Verfügung.

Homberg (Ohm) ist in den Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) eingebunden. Busverbindungen gewährleisten eine gute Anbindung an die umliegenden Städte sowie die Bahnhöfe in Kirchhain, Gemünden (Felda) und Alsfeld.

Durch die verkehrsgünstige Lage, die vorhandenen Gewerbe- und Wirtschaftsstandorte sowie die kontinuierliche Entwicklung der Innenstadt und Infrastruktur bietet Homberg (Ohm) sowohl für Familien als auch für Berufspendler einen attraktiven Wohn- und Lebensstandort im Herzen Mittelhessens.

**CODE DU BIEN: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

## 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 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: 26332018 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden - Homberg**

## Contact

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

Svenja Heyn

---

**Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)**

**Tel.: +49 6633 – 91 12 845**

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

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

---

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