

Homburg

# Professzori villa Homburg elokelo helyén, elbuvölo kerti paradicsommal

VP azonosító: 24309053-1



VÉTELÁR: 995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 450 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 2.000 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg**

## Áttekintés

VP azonosító	24309053-1
Hasznos lakótér	ca. 450 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1976
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs

Vételár	995.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Padlófűtés</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Olaj</b>
<b>Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá</b>	<b>28.12.2033</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Olaj</b>

<b>Energiatanúsítvány</b>	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
<b>Teljes energiaigény</b>	<b>136.23 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány</b>	<b>E</b>
<b>Építési év az energiatanúsítvány szerint</b>	<b>1976</b>

VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg

## Az ingatlan



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06841 - 17 25 29 0**

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)

**VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

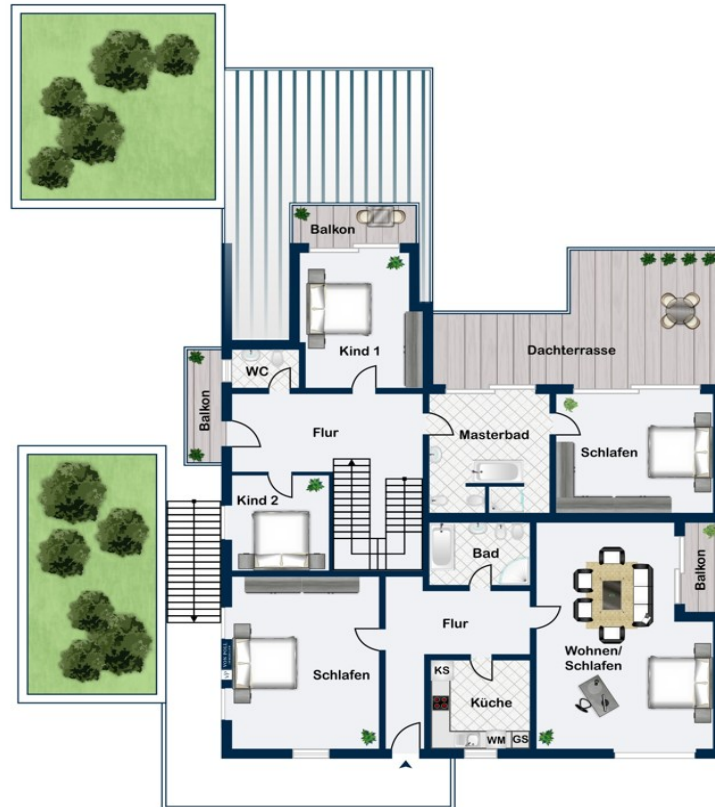
VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg

## Alaprajzok

Erdgeschoss



## Obergeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg**

## Az első benyomás

Üdvözljük Homburg időtlen eleganciájában! Ez a kivételes, 1976-ban épült villa egy nagyjából 2000 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken fekszik, és egyedi, kétszintes építészetével lenyugózó. A gondosan megtervezett épület négy szinten terül el, körülbelül 450 m<sup>2</sup> lakóteret kínálva, és a klasszikus elegancia és a luxus magával ragadó keverékét kínálva. A villa szíve kétségtelenül a lenyugózó, világos, körülbelül 100 m<sup>2</sup>-es nappali, amelyet egy nyitott kandalló melegíti. Itt a nagy étkezőasztal tökéletes helyet talál, ideális helyet teremtve kulináris élvezetekhez és barátságos összejövetelekhez. Az alsó szinten travertin természetes kő padló található, amely különleges eleganciát kölcsönöz a villának. A padlótól a mennyezetig érotolójátok elmossa a határokat a beltér és a kültér között, csodálatos kilátást nyújtva a varázslatos kertre, amelyet virágzó rododendronok díszítenek – a pihenés igazi oázisa. A nappali mellett található a különálló étkező, amelynek egyedi fa mennyezete különösen elegáns bájot kölcsönöz neki. A később hozzáépített konyha kifinomult márvány munkalappal büszkélkedhet, és két kiváló minőségű tolóajtó választja el az étkezőtől. Ez a konyha nemcsak első osztályú szolgáltatásokat kínál, beleértve a lenyugózó fozosígot és a csúcskategóriás Gaggenau készülékeket, hanem esztétikai fénypont is a ház szívében. Az impozáns, kézzel készített acélkorláttal ellátott természetes kő lépcső a villa következő szintjére vezet, ahonnan közvetlen hozzáférést biztosít a privát medencéhez és szaunához. Ez a privát wellness-részleg nemcsak pihenést, hanem luxusüdülést is kínál. A wellness-részleg mellett található egy hálószoba saját fürdőszobával. A villa további fénypontja a tágas hálószoba a hozzá tartozó fürdőszobával. Ez a hálószoba nemcsak bőséges teret kínál, hanem valóban kivételes pihenőhelyet is. A fürdőszoba központi eleme egy szabadon álló, megemelt kád, amelyet külön zuhanyzó és dupla mosdó szegélyez. Itt a funkcionalitás találkozik a kifinomult dizájnnal, és az exkluzivitás minden részletben megmutatkozik. Ezenkívül ezen a szinten két hálószoba található. Egy vendég-WC teszi teljessé az emelet kényelmét, és további kényelmet biztosít a lakók és a vendégek számára egyaránt. Egy lenyugózó tetoterasz lélegzetelállító panorámával tökéletesen kiegészíti ezt az emeletet, és ideális helyet kínál a szabadterei kikapcsolódáshoz. A villa legfelső emeletén található, önálló apartman tágas, 90 m<sup>2</sup>-es alapterületű, és két kényelmes nappalit kínál. A modern, zuhanyzóval és káddal felszerelt fürdőszoba, valamint a teljesen felszerelt konyha privát menedékké teszi ezt a lakást. A lakás külön bejárattal rendelkezik mind a belső lépcsőházból, mind a kívülről, így rugalmasságot és függetlenséget biztosítva a lakók és a vendégek számára. Összesen három garázs teszi tökéletessé ezt a villát, nemcsak védelmet nyújtva a járműveknek, hanem további tárolóhelyet is biztosítva. Merüljön el ennek az exkluzív villának a hangulatában, és fedezze fel új otthonát Homburgban. Egyeztessen időpontot megtekintésre még ma!

**VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg**

## **Részletes felszereltség**

- **offener Kamin im Wohnbereich**
- **großzügiger Wohn- und Essbereich**
- **Travertin Natursteinböden**
- **Einbauküche mit Gaggenaugeräten**
- **Fußbodenheizung**
- **Schwimmbad mit Sauna**
- **großzügiges Elternschlafzimmer mit Masterbad und Dachterrasse**
- **Einliegerwohnung**
- **drei Terrassen**
- **Balkone**
- **Garten mit Fernblick**
- **Doppelgarage**
- **Einzelgarage**

**VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg**

## **Minden a helyszínról**

**Die Kreis- und Universitätsstadt Homburg liegt im östlichen Saarland und ist das Zentrum des Saarpfalzkreises sowie das Tor zur Biosphärenregion Bliesgau.**

**Homburg ist eine Stadt voller Schwung und Leben. Von der oft beklagten Stadtfucht ist in Homburg nichts zu spüren. Vor allem wird der Wohn- und Freizeitwert unserer Stadt sehr geschätzt.**

**In der Homburger Innenstadt finden sich darüber hinaus zahlreiche weitere Freizeitmöglichkeiten.**

**In wenigen Minuten gelangt man zur Autobahnanbindung 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.**

**VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 136.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 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.

**VP azonosító: 24309053-1 - 66424 Homburg**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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