

Homburg

## Opportunità unica: villa esclusiva in posizione privilegiata a Homburg

*Codice oggetto: 24309040*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.180.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 470 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.663 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## A colpo d'occhio

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Codice oggetto      | 24309040         |
| Superficie netta    | ca. 470 m²       |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate |
| Vani                | 12               |
| Camere da letto     | 5                |
| Bagni               | 5                |
| Anno di costruzione | 1986             |
| Garage/Posto auto   | 3 x Garage       |

|                                    |                                                                                |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.180.000 EUR                                                                  |
| Casa                               | Villa                                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                           |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                         |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                      |
| Superficie lorda                   | ca. 150 m²                                                                     |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Olio        |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.08.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 126.74 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1986                             |

Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## La proprietà



A smartphone displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Experience here the value of your property).

A desktop monitor and a smartphone displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a "Marktpreis" (Market Price) section with a price of 4.150€ and a "Marktpreis" section with a price of 312.35-666.66€.

**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)

Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## La proprietà



## 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](mailto:homburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

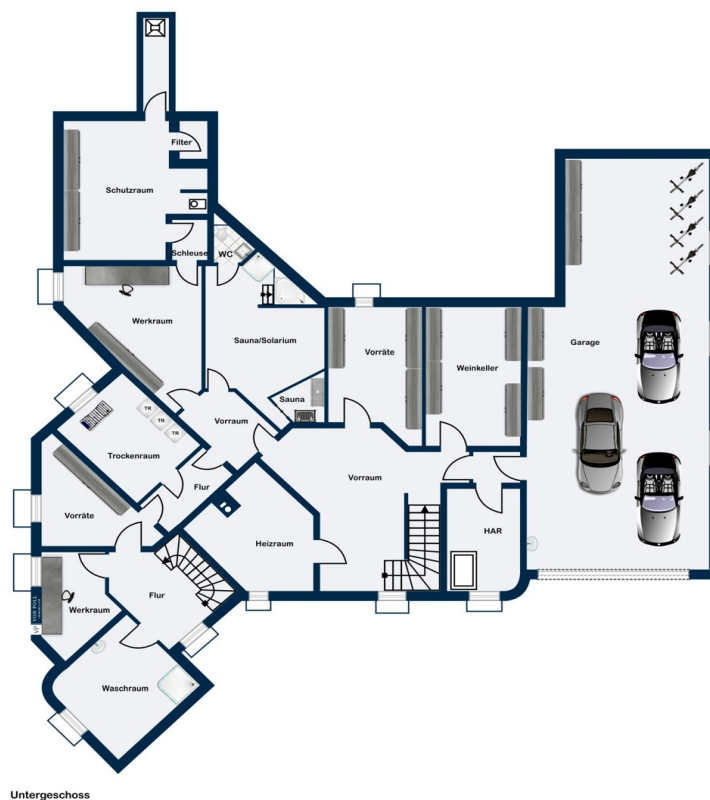
# Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## Una prima impressione

Benvenuti nell'eleganza classica di Homburg. Questa villa di prima classe, costruita nel 1986, sorge maestosa su un ampio terreno di circa 1.663 m<sup>2</sup> e colpisce per la sua architettura unica. La planimetria attentamente progettata si sviluppa su due eleganti livelli con una superficie abitabile di circa 376 m<sup>2</sup> e comprende anche un seminterrato con tettoia. Un appartamento indipendente di circa 70 m<sup>2</sup>, accessibile tramite un ingresso laterale separato, completa il quadro. Date un'occhiata al video di presentazione di questa villa esclusiva: <https://www.youtube.com/watch?v=VaveBwr9cl4> Entrando in questa villa, sarete accolti da un imponente atrio con un elegante pavimento in marmo e un'altezza mozzafiato del soffitto. La vista sul loggiato aperto aumenta la sensazione di spaziosità. Un arco su misura vi conduce nel cuore della proprietà: l'imponente zona giorno e pranzo di circa 100 m<sup>2</sup>. Il camino aperto nel soggiorno crea un'atmosfera accogliente e calda, mentre le ampie finestre offrono una vista armoniosa sul giardino ben curato. Una veranda adiacente sfuma i confini tra interno ed esterno, offrendo l'ambiente perfetto per una colazione in tutta tranquillità. La cucina a U, direttamente collegata alla zona pranzo, è dotata di elettrodomestici di alta gamma e presenta un elegante piano di lavoro in marmo, che crea lo sfondo perfetto per delizie culinarie. Separata dalla zona giorno, la zona notte offre un rifugio privato. Uno spogliatoio conduce a questa zona, completata da un ampio bagno padronale con cabina doccia e doppio lavabo. La camera da letto completa questo elegante spazio e offre un rifugio confortevole. Un'imponente scala in marmo con ringhiere in acciaio realizzate a mano conduce al livello successivo della galleria aperta della villa. Da qui si diramano due ali: l'ala sinistra e quella destra ospitano ciascuna un bagno, una camera da letto e una zona soggiorno/studio. Ogni ala offre anche l'accesso a una loggia o a una terrazza con vista mozzafiato. Queste aree separate sono ideali come suite per gli ospiti o come alloggi per i bambini. Il seminterrato ospita, tra le altre cose, una cantina privata dove potrete sorseggiare un bicchiere del vostro vino. Una sauna e un'area benessere vi invitano al relax, mentre un ripostiglio sicuro offre ulteriore tranquillità. Tre posti auto in garage sono disponibili per i vostri veicoli, offrendo una protezione sicura. Il garage è facilmente accessibile tramite le scale, mantenendovi asciutti. Infine, godetevi la vista sull'idilliaco giardino. Il prato impeccabilmente curato è incorniciato da magnifiche ortensie a pannocchia e velluto, oltre a eleganti erbe e piante perenni, che creano un'atmosfera armoniosa. L'ampia terrazza è perfetta non solo per le calde giornate estive, ma anche per le stagioni più fresche, grazie al suo accogliente camino esterno. Questa eccezionale privacy offre un rifugio perfetto, invitandovi a rilassarvi e ricaricarvi. Immergetevi nell'atmosfera di questa villa esclusiva e scoprite la vostra nuova casa in una posizione privilegiata a Homburg. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso.

Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## Dettagli dei servizi

- Haupthaus ca. 376 m2 Wohnfläche
- Einliegerwohnung ca. 70 m2 Wohnfläche
- Offene Galerie
- hochwertige Marmorböden
- hochwertige Parkettböden
- Wintergarten
- Sauna
- Kaminzimmer sowie Außenkamin
- Weinkeller
- Schutzraum
- Alarmanlage
- Loggia & Balkon
- zwei Terrassen
- Doppelgarage für drei PKWs
- Großzügige Gartenanlage

Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## Tutto sulla posizione

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 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.

Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 24309040 - 66424 Homburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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