

Homburg

# Lussuoso condominio in stile attico in una posizione da sogno

*Codice oggetto: 25309514*



PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 195 m<sup>2</sup> • VANI: 5

Codice oggetto: 25309514 - 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: 25309514 - 66424 Homburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25309514
Superficie netta	ca. 195 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 15 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25309514 - 66424 Homburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	21.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	24.01.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25309514 - 66424 Homburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25309514 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25309514 - 66424 Homburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25309514 - 66424 Homburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25309514 - 66424 Homburg

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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: 25309514 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25309514 - 66424 Homburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25309514 - 66424 Homburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25309514 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25309514 - 66424 Homburg

## La proprietà



**Pietro Ramaglia**  
Immobilienmakler (IHK)

✉ [pietro.ramaglia@von-poll.com](mailto:pietro.ramaglia@von-poll.com)  
☎ +49 177 - 77 25 545



## 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)

Codice oggetto: 25309514 - 66424 Homburg

## La proprietà

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)



Codice oggetto: 25309514 - 66424 Homburg

## Planimetrie



Etagenwohnung

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: 25309514 - 66424 Homburg

## Una prima impressione

Diese exklusive Eigentumswohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem modernen, neuwertigen Dreifamilienwohnhaus in traumhaft schöner Wohnlage von Homburg-Sanddorf.

Die Immobilie im Penthouse-Stil bietet höchsten Wohnkomfort gepaart mit erstklassiger Ausstattung. Sie beeindruckt durch eine hervorragende Raumaufteilung, welche ideal auf die Bedürfnisse von Familien oder Personen, die viel Platz schätzen, zugeschnitten ist.

Die Wohnung umfasst insgesamt fünf großzügige Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die eine komfortable Atmosphäre zum Entspannen und Erholen bieten. Die Schlafzimmer sind mit edlen Materialien und hochwertigen Bodenbelägen ausgestattet und bieten durch ihre großzügigen Zuschnitte vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Die raumhohen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnambiente.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein helles und großräumig gestaltetes Entrée, das direkt in den offenen Wohn- und Essbereich übergeht. Zwei moderne Badezimmer stehen zur Verfügung, die durch ihre hochwertige Ausstattung und modernes Design überzeugen. Das Master-Badezimmer verfügt über eine edle Badewanne sowie eine begehbare Dusche, während das zweite Gästebad mit einer großzügigen Dusche ausgestattet ist. Beide Badezimmer sind mit eleganten Armaturen und ansprechenden Fliesenarbeiten versehen. Dies schafft ein stilvolles Ambiente, welches den Ansprüchen an eine komfortable Wohnumgebung gerecht wird.

Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und bietet in Verbindung mit der hochwertigen Isolation des Gebäudes ein energiesparendes Wohnerlebnis gepaart mit einem angenehmen Raumklima.

Das Herzstück der Immobilie bildet der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich, welcher durch seine Geräumigkeit und die großen Fensterflächen, die für optimale Lichtverhältnisse sorgen, überzeugt. Die offene Gestaltung sorgt für ein luftige und harmonische Wohnatmosphäre. Darüber hinaus besticht dieser Bereich insbesondere durch den einzigartig traumhaften Ausblick in die naturnahe Umgebung.

Die offen gestaltete luxuriöse Einbauküche ist mit allen modernen Annehmlichkeiten und hochwertigen Geräten ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und

Design.

Zudem bietet die angrenzende Balkon-Terrasse vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, in der freien Zeit die Sonne mit malerischen Blick ins Grüne zu genießen. Hier können Sie entspannt den Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingen lassen.

Das Elternschlafzimmer ist ein weiteres Highlight. Mit dem abgetrennten Ankleidebereich sowie dem angrenzenden Master-Badezimmer können Sie sich auf höchster Ebene rundum wohlfühlen.

Hochwertige Materialien und ein anspruchsvolles Design prägen das Erscheinungsbild aller Räume. Die gesamte Wohnung verfügt somit über eine luxuriöse Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Das gehobene Gebäude bietet zusätzlich einen Aufzug, eine erstklassige Doppelgarage sowie ausreichend PKW Außenstellplätze, die den Wohnkomfort zusätzlich unterstreichen.

Mit ihrer hochwertigen Bauweise und der modernen Architektur ist diese Wohnung eine ideale Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität und Exklusivität legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser exzellenten Immobilie.

Codice oggetto: 25309514 - 66424 Homburg

## Dettagli dei servizi

- Hervorragende Energieeffizienzklasse aufgrund KfW Effizienzhaus 55
- Luft- / Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Luxuriöse Einbauküche inkl. hochwertiger Elektrogeräte und Abzugshaube der Fa. Berbel
- Premium Parkett- und Fliesenböden
- Kunststofffenster dreifachverglast
- Master Badezimmer mit begehrter Dusche und edler Badewanne
- Gästebad mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Hauswirtschaftsküche
- Große Balkon-Terrasse
- Beleuchtungen mit Bewegungssensoren der Fa. Philipps Hue System
- Aufzug
- Keller
- Doppelgarage / Tiefgaragenstellplätze
- Zusätzliche PKW Außenstellplätze
- Großzügiger Gartenbereich
- Neuwertige exklusive Möbeleinrichtung – Verkauf nach Absprache

Codice oggetto: 25309514 - 66424 Homburg

## Tutto sulla posizione

Die schöne und ruhige Lage der Immobilie besticht vor allen Dingen durch die Verbundenheit zur Natur mit gleichzeitiger Nähe zur Universitätsstadt Homburg. Sowohl der bekannte Karlsbergweiher als auch die Karlsbergquelle liegen in unmittelbarer Nähe im idyllisch gelegenen Sanddorfer Wald.

Das gehobene Wohnumfeld bietet gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Infrastruktur des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. In der näheren Umgebung finden sich zudem zahlreiche Freizeitangebote und Erholungsmöglichkeiten, die das Wohnen an diesem Standort attraktiv machen.

Verkehrstechnisch ist Sanddorf ebenfalls optimal angebunden. In nur wenigen Minuten erreicht man die Autobahnen A6, die eine schnelle Verbindung in Richtung Mannheim und Saarbrücken bietet, sowie die A8, die in Richtung Neunkirchen und Pirmasens führt.



Codice oggetto: 25309514 - 66424 Homburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 21.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25309514 - 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)