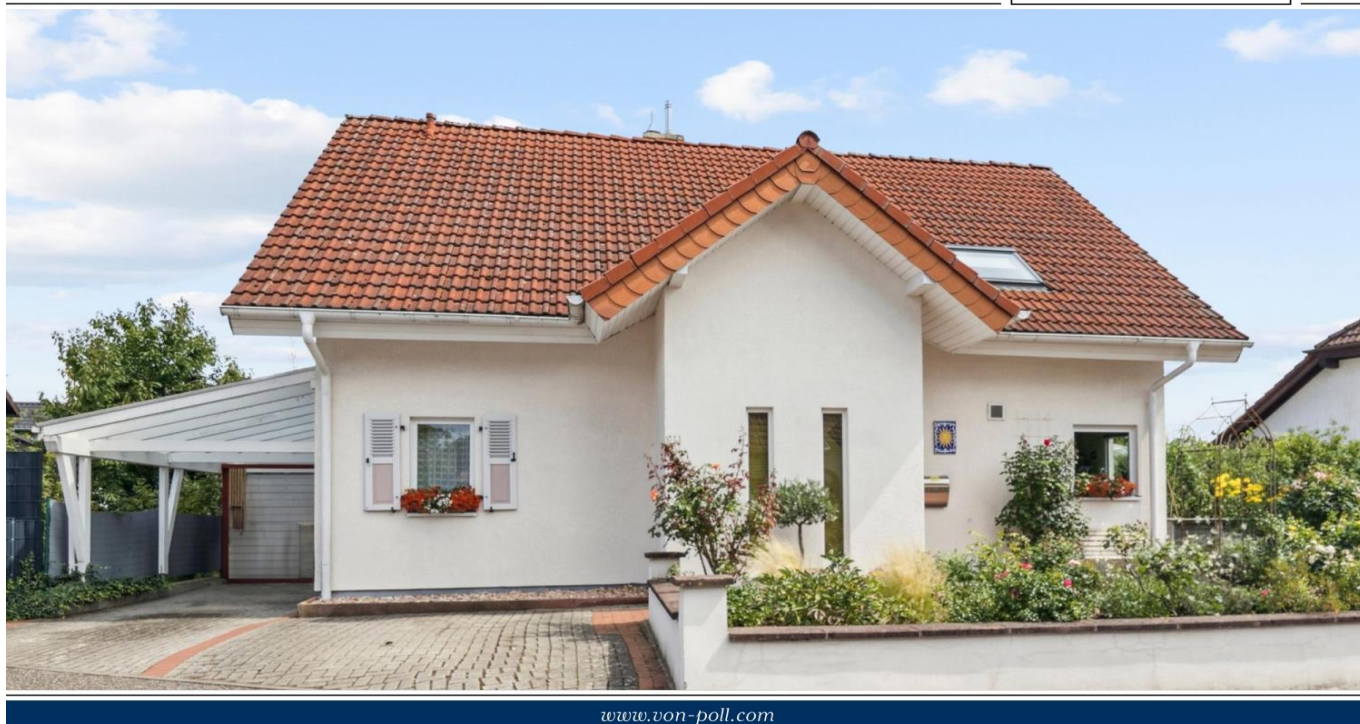


Homburg

## Arrivo a casa – Affascinante casa indipendente in una ricercata zona residenziale

Codice oggetto: 25309020



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

PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186,38 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 512 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25309020 - 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: 25309020 - 66424 Homburg

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25309020                           |
| Superficie netta    | ca. 186,38 m <sup>2</sup>          |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| Vani                | 5                                  |
| Camere da letto     | 4                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 1991                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x superficie libera |

|                                   |                                                                                |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 469.000 EUR                                                                    |
| Casa                              | Casa unifamiliare                                                              |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2024                                                                           |
| Stato dell'immobile               | Curato                                                                         |
| Tipologia costruttiva             | prefabbricato                                                                  |
| Superficie lorda                  | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                          |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25309020 - 66424 Homburg

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 107.56 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.08.2035    | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1991                             |

Codice oggetto: 25309020 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25309020 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25309020 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25309020 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25309020 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25309020 - 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: 25309020 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25309020 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25309020 - 66424 Homburg

## La proprietà



**Lena Brehmer**  
Assistenz des Geschäftstelleninhabers  
Immobilienkauffrau (IHK)  
Immobilienbewerterin (IHK)

✉ lena.brehmer@von-poll.com  
☎ 06841 1725290

VON POLL  
IMMOBILIEN

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

Codice oggetto: 25309020 - 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

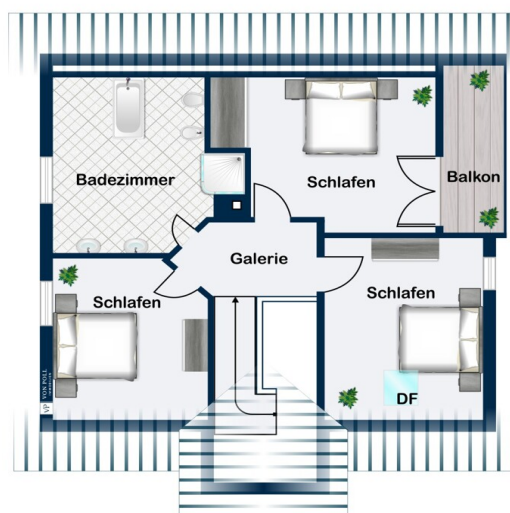
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25309020 - 66424 Homburg

## Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 25309020 - 66424 Homburg

## Una prima impressione

Familienidylle in ruhiger Wohnlage – Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

In einer ruhigen Wohnlage gelegen, präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit ca. 186?m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 512?m<sup>2</sup> großen Grundstück als ideales Zuhause für Familien. Durchdachte Raumaufteilung, viel Platz und eine angenehme Nachbarschaft schaffen die perfekte Grundlage für ein entspanntes und harmonisches Familienleben.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine großzügige Eingangsdiele, die galerieartig bis unter das Dach offen gestaltet ist und ein luftiges Raumgefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt in den weitläufigen Wohnbereich, der durch einen Kaminofen eine behagliche Atmosphäre schafft. Der angrenzende Wintergarten, der einen wundervollen Übergang zum gepflegten Gartenbereich bietet, schafft einen weiteren lichtdurchfluteten Raum. Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Mittelpunkt ist ein naturnah gestalteter Schwimmteich, der eine ruhige und harmonische Atmosphäre erzeugt. Umgeben von ausgewählter Bepflanzung bietet der Garten vielfältige Rückzugsorte für Groß und Klein – ergänzt durch eine separate Gartensauna, die zusätzlichen Erholungswert schafft.

Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche in zeitlosen Fronten ausgestattet und verbindet sich ideal mit dem Wohn- und Essbereich – kurze Wege und ein offenes Wohnkonzept schaffen hier ein angenehmes Wohnambiente.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt, sowie ein erstes Badezimmer mit Dusche.

Über eine Holzterasse gelangen Sie in die Galerieebene im Dachgeschoss. Auf dieser Ebene erstreckt sich der Schlafrakt mit drei gemütlichen Schlafzimmern unter behaglichen Dachschrägen. Ergänzt wird die Etage durch ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und Dusche, das zusätzlichen Komfort und ausreichend Platz für die ganze Familie bietet.

Die Vollunterkellerung bietet großzügige Nutzflächen mit vielfältigen Verwendungsmöglichkeiten – sei es als Stauraum, für Hobbys, einen Fitness- oder Hauswirtschaftsbereich. Zusätzlich stehen ein WC mit separater Dusche, ein Heizungsraum sowie zwei Abstellräume zur Verfügung.

Ein Carport vollendet das Angebot und bietet zusätzlichen praktischen Komfort.

Gerne laden wir Sie ein, dieses Einfamilienhaus bei einem persönlichen  
Besichtigungstermin näher kennenzulernen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 25309020 - 66424 Homburg

## Dettagli dei servizi

- Parkettboden
- Fliesenboden
- Einbauküche
- Kamin
- Galerie
- Wintergarten
- Gäste-WC
- Idyllische Gartenanlage
- Schwimmteich
- Außensauna
- Zwei Gartenhäuser
- Hobbykeller
- Terrasse
- Carport

Codice oggetto: 25309020 - 66424 Homburg

## Tutto sulla posizione

Die Kreis- und Universitätsstadt Homburg liegt im östlichen Saarland und bildet das Zentrum des Saarpfalz-Kreises sowie das Tor zur Biosphärenregion Bliesgau.

Homburg ist eine lebendige und attraktive Stadt, in der Stadtfucht kein Thema ist. Besonders geschätzt werden der hohe Wohn- und Freizeitwert, den Homburg seinen Bewohnern bietet. Die Innenstadt überzeugt mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, die keine Wünsche offenlassen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: In wenigen Minuten erreicht man die Autobahn A6 Richtung Mannheim/Saarbrücken sowie die A8 Richtung Neunkirchen/Pirmasens. Auch der Hauptbahnhof Homburg, an dem Nah- und Fernverkehrszüge halten, ist schnell und bequem mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar.

Codice oggetto: 25309020 - 66424 Homburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 107.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
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: 25309020 - 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)