

Homburg

## Attraktives Wohn-und Geschäftshaus mit Potenzial - ideal als Kapitalanlage

**Codice oggetto: 26309525**



**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137 m<sup>2</sup> • VANI: 25 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 236 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26309525 - 66424 Homburg

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

Codice oggetto: 26309525 - 66424 Homburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26309525	Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Superficie netta	ca. 137 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 6,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Vani	25	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie linda	ca. 332 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1956	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 6 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 26309525 - 66424 Homburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 26309525 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26309525 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26309525 - 66424 Homburg

## La proprietà



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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: 26309525 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26309525 - 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: 26309525 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26309525 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26309525 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26309525 - 66424 Homburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26309525 - 66424 Homburg

## La proprietà



**Pietro Ramaglia**

Selbstständiger Immobilienberater  
Immobilienmakler (IHK)  
Immobilienbewerter (IHK)

✉ pietro.ramaglia@von-poll.com

📞 0177 77 25 545

Codice oggetto: 26309525 - 66424 Homburg

## La proprietà



### 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)

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: 26309525 - 66424 Homburg

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus ca. aus dem Jahr 1956 (z.T. früher) überzeugt durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, eine gepflegte Gesamtstruktur und attraktive Mieteinnahmen. Mit einer großzügigen Wohn- und Gewerbefläche von ca. 469 qm (davon ca. 137 reine Wohnfläche) auf einem ca. 236 m<sup>2</sup> großen Grundstück, bietet die Liegenschaft auf drei Ebenen verschiedenste Raumnutzungsoptionen und richtet sich sowohl an Kapitalinteressierte wie auch an Eigennutzer, die Wert auf ein funktionales und vielseitiges Immobilienkonzept legen. Die Immobilie wurde ca. 1962 erweitert und aufgestockt.

Das Haus ist voll unterkellert inklusive großzügiger Kellerräume, welche optional als Lager- und Stauräume genutzt werden können.

Bereits im Eingangsbereich des Erdgeschosses befindet sich eine repräsentative Anwaltskanzlei. Die Räumlichkeiten sind modern gestaltet, lichtdurchflutet und zeichnen sich durch eine angenehme Arbeitsatmosphäre aus. Die Flächen sind solide ausgebaut, erfüllen aktuelle Anforderungen an eine professionelle Nutzung und sind langfristig vermietet. Dank der kürzlich modernisierten Bodenbeläge aus dem Jahr 2021 bieten sie einen zeitgemäßen Eindruck. Die Kombination aus Büronutzung im Erdgeschoss und weiteren Mieteinheiten darüber bildet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietungsstruktur.

Im Obergeschoss ist eine ortsansässige Hausverwaltung langfristig als Mieter etabliert – ein zuverlässiges Mietverhältnis, welches für stetige Einnahmen sorgt. Beide Büroetagen bieten durch die effiziente Aufteilung, ausreichend große Räume und gepflegte Sanitäreinrichtungen beste Voraussetzungen für einen reibungslosen Bürobetrieb.

Das Dachgeschoss beherbergt zwei gut geschnittene vermietete Wohnungen, die sich durch ihre praktische Aufteilung und ihren gepflegten Zustand auszeichnen. Beide Wohnungen verfügen über behagliche Wohn- und Schlafbereiche sowie jeweils ein eigenes Badezimmer. Somit ist eine konstante Auslastung durch Mietinteressenten sichergestellt.

Insgesamt bietet das Objekt 25 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer in den beiden Dachgeschosswohnungen mit zwei Badezimmern und einem Gäste-WC. Die zentrale Heizungsanlage wurde 2018 mit einer neuen Heiztherme ausgestattet, was Effizienz und Betriebssicherheit garantiert. Die Bodenbeläge im EG wurden 2021 erneuert. Die

Ausstattung entspricht einer wohldurchdachten Qualität, die den Ansprüchen an eine zuverlässige, langfristige Nutzung gerecht wird.

Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen betragen 28.344,00 Euro.

Die rechte Büroabteilung im Erdgeschoss ist aktuell nicht vermietet und bietet die attraktive Option weitere Mieteinnahmen zu generieren für Büros, Arztpraxen oder ähnliches.

Besonders hervorzuheben sind ebenfalls die Parkmöglichkeiten: zwei PKW-Außenstellplätze sowie sechs Tiefgaragenstellplätze (durchschnittliche Miete 34.- €) stehen Mietern und Besuchern zur Verfügung. Drei Tiefgaragenstellplätze sind derzeit nicht vermietet und können zukünftig weitere Mieteinnahmen generieren. Dies erleichtert die Nutzung für gewerbliche Mieter ebenso wie für Bewohner der Wohnungen und gehört gerade in innerstädtischen Lagen zu den begehrten Ausstattungsmerkmalen.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und die solide Bausubstanz unterstreicht das Werterhaltungskonzept dieser Liegenschaft.

Fazit: Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein Wohn- und Geschäftshaus, das durch seine vielfältige Nutzungsmöglichkeit, stabile Mieteinnahmen und eine zeitgemäße Gebäudeausstattung überzeugt.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Objekts zu überzeugen.

Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Dieser ist in Arbeit und wird zeitnah erstellt!

Codice oggetto: 26309525 - 66424 Homburg

## Dettagli dei servizi

- Gepflegter Zustand
- Neue Gas-Heiztherme 2018
- Satteldach (Eternit)
- Neue Bodenbelege im Büro EG 2021
- 137 qm Wohnfläche im DG
- 332 qm Gewerbefläche verteilt auf EG und OG
- Kunststofffenster und Alufenster (doppelverglast)
- Holzfenster im DG
- Vinyl, Laminat und Fliesenböden
- Gepflegte Sanitäreinrichtungen in den Büros im EG und OG
- Gäste WC im DG und OG
- 2 Außenstellplätze
- 6 Tiefgaragenstellplätze
- Attraktive Mieteinnahmen in Höhe von jährlich 28.344,00 €  
(Ohne derzeit noch nicht vermietete Büroräume im EG und 3 Tiefgaragenstellplätze).

Codice oggetto: 26309525 - 66424 Homburg

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven, zentralen Lage des Stadtteils Erbach, der zum größten Stadtteil der Kreisstadt Homburg im Saarland gehört. Er liegt nördlich des Hauptbahnhofes von Homburg und wird im Wesentlichen durch die Bahnstrecke Mannheim–Saarbrücken vom Homburger Stadtgebiet getrennt. Unmittelbar nördlich des Ortes verläuft die A 6.

Im Stadtteil Erbach sind zahlreiche bedeutende Industrieunternehmen wie beispielsweise Bosch Dieseltechnik mit drei Werken, die Michelin-Gruppe, die INA-Schaeffler KG und Dr. Theiss Naturwaren vertreten. Somit hat Erbach die höchste Arbeitsplatzdichte aller Homburger Stadtteile. Dies ist insofern bemerkenswert, als dass die Stadt Homburg mit rund 45.000 Einwohnern bereits über 30.000 Arbeitsplätze verfügt.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur und eine optimale Erreichbarkeit aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anschlüsse an das regionale und überregionale Straßennetz sind ebenfalls als vorteilhaft zu bezeichnen.

Codice oggetto: 26309525 - 66424 Homburg

## Ulteriori informazioni

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26309525 - 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)