

Homburg

## Charmantes Zweifamilienhaus mit Werkstattgarage in Homburg

*Número da propriedade: 25309018*



**PREÇO DE COMPRA: 380.000 EUR • ÁREA: ca. 186,66 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.101 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25309018	Preço de compra	380.000 EUR
Área	ca. 186,66 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 6 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1998		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	124.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.01.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

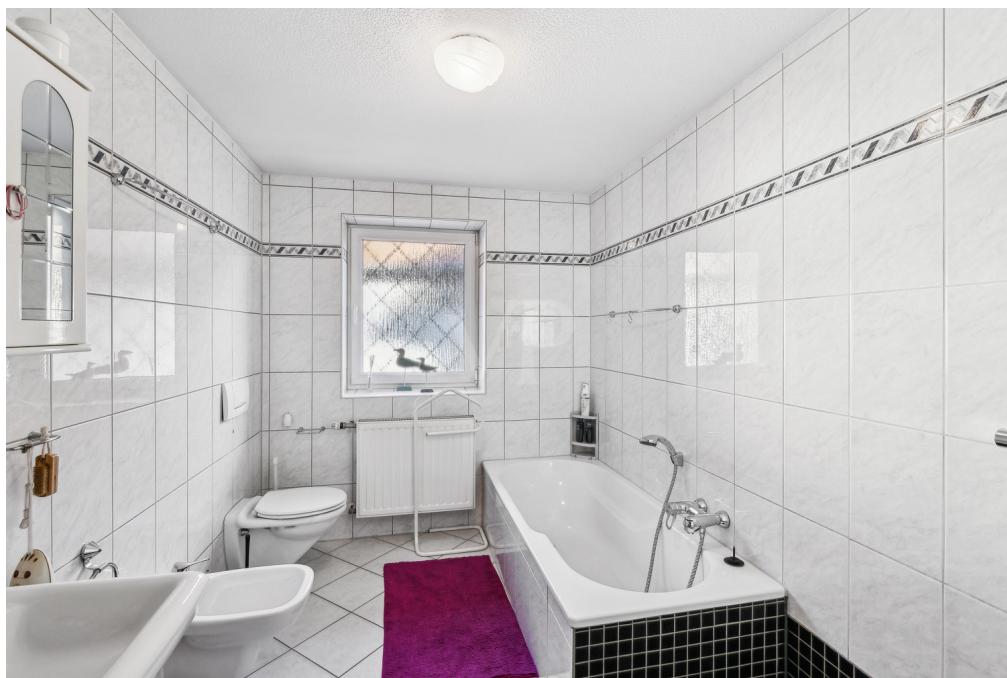
Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

## O imóvel



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

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

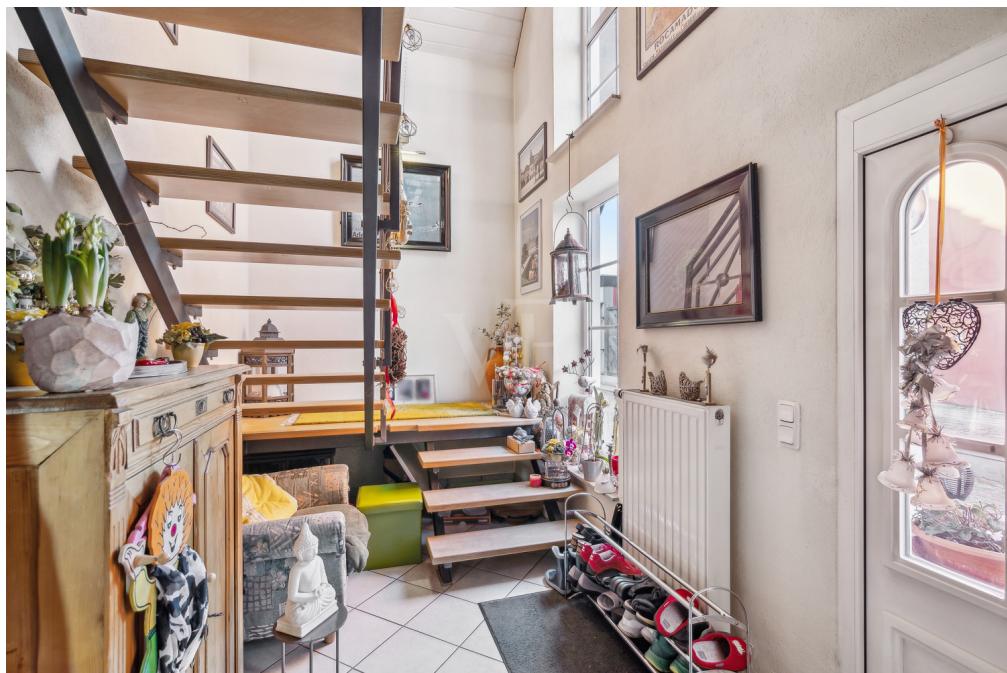
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

## O imóvel



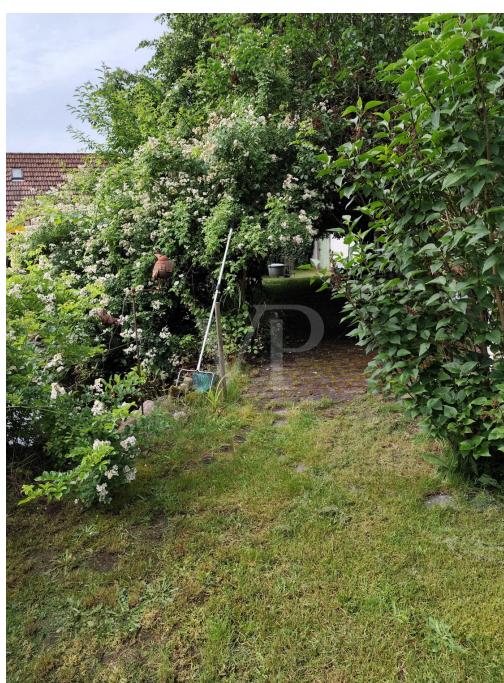
Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

## O imóvel



## 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**

Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

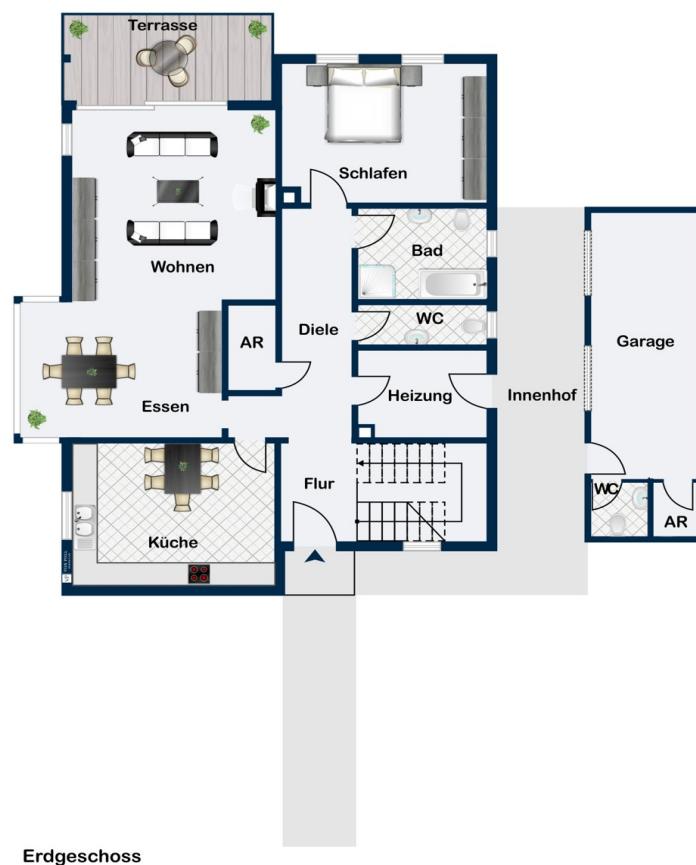
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

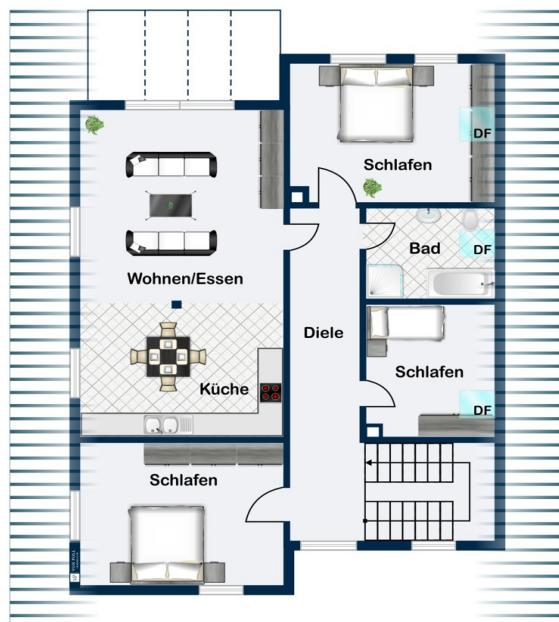
T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

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

Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

## Plantas dos pisos





Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1998, liebevoll modernisiert im Jahr 2021, bietet nicht nur großzügige Wohnmöglichkeiten, sondern auch herausragende Voraussetzungen für Handwerk.

Auf großzügigen ca. 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.101 m<sup>2</sup> entfaltet sich eine Wohnidylle, die sowohl für Familien als auch für individuelle Wohnkonzepte perfekt geeignet ist.

Beim Betreten des Erdgeschosses werden Sie von einer einladenden Diele mit offenem Treppenaufgang begrüßt. Von hier aus führt die Hauptdiele in die weiteren Räumlichkeiten dieser Wohnebene.

Linkerhand öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der eine warme, gemütliche Atmosphäre ausstrahlt. Ein Kaminofen bildet den zentralen Blickfang dieses Raumes und sorgt an kühlen Tagen für wohlige Behaglichkeit. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten Zugang zur Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Direkt angrenzend an den Essbereich liegt die Küche, die mit einer praktischen Durchreiche ausgestattet ist – eine ideale Verbindung, die sowohl im Alltag als auch bei geselligen Zusammenkünften Komfort bietet.

Das Erdgeschoss beherbergt zudem ein gemütliches Schlafzimmer, das als ruhiger Rückzugsort dient. Das angrenzende, barrierefreie Badezimmer verfügt über eine geräumige Dusche, eine Toilette, ein Bidet und eine Badewanne. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC für Ihre Besucher zur Verfügung. Ein Hauswirtschaftsraum inkl. Heizungsanlage vervollständigt die praktische Seite dieser Wohnebene und bietet ausreichend Stauraum sowie organisatorischen Komfort.

Das Dachgeschoss umfasst insgesamt drei Schlafzimmer, die durch ihre individuellen Zuschnitte und die charmanten Dachschrägen eine behagliche Atmosphäre ausstrahlen. Diese Räume eignen sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch einen angrenzenden Wohn- und Essbereich mit Einbauküche, der zusätzlichen Komfort bietet. Ein weiteres Badezimmer, modern ausgestattet mit Dusche und Badewanne, rundet das Angebot ab. Mit seiner funktionalen Ausstattung bietet das Dachgeschoss die Möglichkeit, es als eigenständige Wohneinheit zu nutzen – perfekt für Mehrgenerationenwohnen, eine Vermietung oder die Unterbringung von Gästen.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine vollausgestattete Garagenwerkstatt, die über einen großzügigen Innenhof erreichbar ist: Neben einer Hebebühne stehen eine Karosserierichtbank, eine Richtbank, diverse Sägen, Standmetallsägen sowie eine Vielzahl weiterer Werkzeuge zur Verfügung. Die Werkstatt wurde zuvor auch nebenerwerblich genutzt und bietet dafür die optimalen Voraussetzungen. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein integriertes Duschbad direkt in der Werkstatt. Überdies steht ein großzügiger Dachboden zur Verfügung, der vollständig mitgenutzt werden kann und zusätzlichen Stauraum oder Ausbaumöglichkeiten bietet. Eine separate Schmiede, ausgestattet unter anderem mit Amboss und Biegegeräten, eignet sich ideal für Metallbearbeitung und kreative Projekte.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielen Vorzüge dieser besonderen Immobilie.

Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

## Detalhes do equipamento

- Photovoltaikanlage (Enpal Mietvertrag 20 Jahre)
- Zwei Einbauküchen
- Kaminofen
- Parkettboden
- Fliesenboden
- Zwei Badezimmer jeweils mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Separates Garagenhaus mit zwei Stellplätzen und WC
- Geräumige Hofeinfahrt
- Idyllischer Teich
- Garten

Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

## Tudo sobre a localização

Die Kreis- und Universitätsstadt Homburg liegt im östlichen Saarland und bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Saarpfalzkreises. Sie ist zudem das Tor zur malerischen Biosphärenregion Bliesgau. Die Stadt besticht durch ihre dynamische Atmosphäre und den hohen Wohn- und Freizeitwert, der von ihren Bewohnern besonders geschätzt wird.

Verkehrstechnisch ist Homburg optimal angebunden. In nur wenigen Minuten erreicht man die Autobahnen A6, die eine schnelle Verbindung Richtung Mannheim und Saarbrücken bietet, sowie die A8, die in Richtung Neunkirchen und Pirmasens führt. Der Homburger Hauptbahnhof, an dem sowohl Nah- als auch Fernverkehrszüge halten, ist ebenfalls gut erreichbar und macht Reisen mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem. Sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad ist der Bahnhof in kurzer Zeit zu erreichen, was die Mobilität in und um Homburg zusätzlich erleichtert.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Fachgeschäfte befinden sich in der Nähe und bieten eine komfortable Nahversorgung. Auch gastronomische Angebote, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Für Radfahrer und Naturliebhaber stellt der nahegelegene Saarlandradweg eine ideale Möglichkeit dar, die reizvolle Umgebung aktiv zu erkunden und die Natur zu genießen.

Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 124.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

Número da propriedade: 25309018 - 66424 Homburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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