

Homburg

# Gepflegte Eigentumswohnung mit großer Dachterrasse zur Kapitalanlage oder Eigenbedarf

*Número da propriedade: 26309020*



**PREÇO DE COMPRA: 190.000 EUR • ÁREA: ca. 106 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5**

**Número da propriedade: 26309020 - 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: 26309020 - 66424 Homburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26309020	Preço de compra	190.000 EUR
Área	ca. 106 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2025
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1956	Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26309020 - 66424 Homburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	98.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.01.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1956

Número da propriedade: 26309020 - 66424 Homburg

## O imóvel



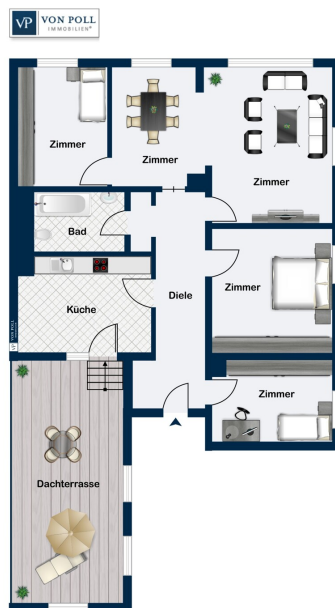
Número da propriedade: 26309020 - 66424 Homburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26309020 - 66424 Homburg

## O imóvel



Etagenwohnung

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 26309020 - 66424 Homburg

## O imóvel



**Carsten Cherdron**  
Geschäftstelleninhaber  
Shop Homburg und Kaiserslautern

✉ carsten.cherdron@von-poll.com  
☎ 06841 1725290

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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

Número da propriedade: 26309020 - 66424 Homburg

## O imóvel



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreisermittlung ihrer Immobilie an.

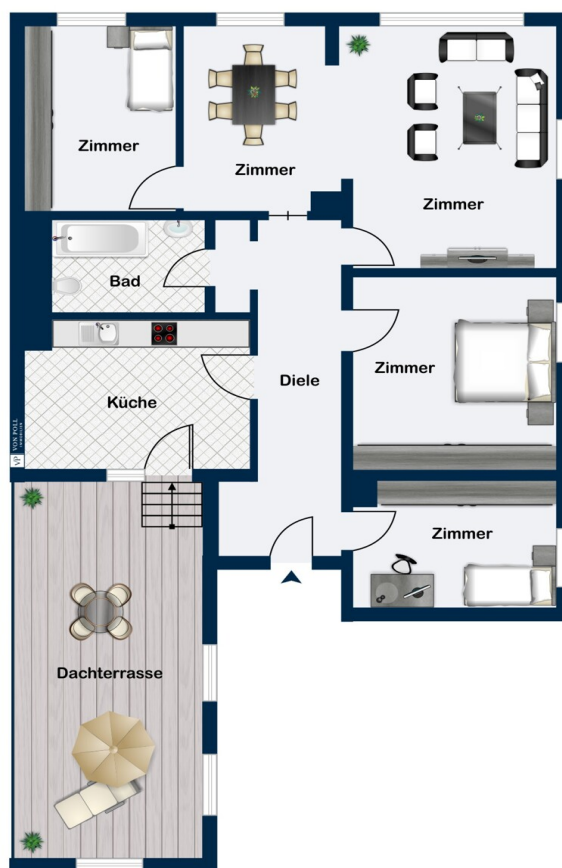
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06841 - 17 25 29 0**

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)

Número da propriedade: 26309020 - 66424 Homburg

## Plantas dos pisos



Etagenwohnung

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: 26309020 - 66424 Homburg**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1956 überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> und bietet dank ihrer durchdachten Aufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei separate Schlafzimmer, eignet sich diese Wohnung für Familien ebenso wie für Paare oder Menschen, die Wert auf zusätzlichen Raum etwa für Home-Office oder Gäste legen. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und erfüllt damit die Ansprüche des modernen Wohnens. Besonderes Augenmerk verdient die großzügige Dachterrasse, die den Bewohnern einen angenehmen Außenbereich zur individuellen Nutzung eröffnet und einen Rückzugsort im Freien bietet.

Der Laminatboden verleiht den Wohnräumen eine freundliche und pflegeleichte Atmosphäre. Die Etagenheizung sorgt zuverlässig und effizient für angenehme Wärme in sämtlichen Räumen, was den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht.

Das Badezimmer ist praktisch angelegt und ermöglicht einen unkomplizierten Start in den Tag. Zusätzlich zu den drei Schlafzimmern gibt es noch weitere Räume, die flexibel gestaltet werden können, sei es als Wohnzimmer, Essbereich oder nach persönlichen Bedürfnissen. Die Wohnfläche verteilt sich vorteilhaft auf die verschiedenen Bereiche, sodass ausreichend Platz für individuelle Wohnideen vorhanden ist.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und generiert eine Kaltmiete von ca. 7.200€ p.a. , was sie besonders attraktiv für Kapitalanleger macht.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen.

**Número da propriedade: 26309020 - 66424 Homburg**

## **Detalhes do equipamento**

- drei Schlafzimmer
- Laminatboden
- Fliesenboden
- Badezimmer mit Wanne
- Dachterrasse

**Número da propriedade: 26309020 - 66424 Homburg**

## **Tudo sobre a localização**

Homburg im Saarland präsentiert sich als wirtschaftlich stabile und infrastrukturell gut ausgebaute Stadt mit rund 43.400 Einwohnern, die sich durch eine demografisch ausgewogene und leicht wachsende Bevölkerung auszeichnet. Als drittgrößte Stadt des Bundeslandes verfügt Homburg über einen robusten Arbeitsmarkt mit mehr als 30.000 Arbeitsplätzen, der von renommierten Industrieunternehmen wie Robert Bosch, Schaeffler und Michelin sowie dem medizinischen Bereich der Universität des Saarlandes geprägt wird. Diese solide wirtschaftliche Basis schafft eine verlässliche Nachfrage nach Wohnraum und unterstreicht die Attraktivität des Immobilienmarktes in dieser Region.

Die zentrale Lage innerhalb der Stadt ermöglicht eine hervorragende Anbindung an vielfältige Versorgungs- und Freizeitangebote. Einkaufsmöglichkeiten wie der Jung's Biofrischmarkt Biodelikatessen, diverse Supermärkte und Fachgeschäfte sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar und garantieren eine komfortable Nahversorgung. Die gastronomische Vielfalt mit Restaurants, Bars und Cafés in unmittelbarer Nähe bereichert das urbane Lebensgefühl und sorgt für eine hohe Lebensqualität. Für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sorgen mehrere Buslinien, die Haltestellen Homburg Marktplatz und Christian-Weber-Platz sind jeweils nur etwa eine bis zwei Gehminuten entfernt, während der Hauptbahnhof Homburg (Saar) in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Auch im Gesundheitsbereich überzeugt die Lage durch die Nähe zu Apotheken und Fachärzten, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Das Universitätsklinikum des Saarlandes, ein bedeutendes medizinisches Zentrum, befindet sich in rund 22 Minuten Fußweg und ergänzt das umfassende Gesundheitsangebot. Für sportliche Aktivitäten und Erholung stehen diverse Parks, Spielplätze und Sportanlagen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, was die Attraktivität der Lage zusätzlich unterstreicht.

Für den Investor bietet Homburg mit seiner stabilen Bevölkerungsentwicklung, der starken wirtschaftlichen Verankerung und der hervorragenden Infrastruktur ein solides Fundament für nachhaltige Wertsteigerungen. Die Kombination aus zentraler Lage, vielfältigen Nahversorgungs- und Freizeitangeboten sowie guter Verkehrsanbindung gewährleistet eine dauerhafte Nachfrage und attraktive Renditechancen. Insgesamt überzeugt dieser Standort durch seine ausgewogene Mischung aus wirtschaftlicher Stabilität und urbaner Lebensqualität, was ihn zu einer zukunftssicheren Investitionsadresse macht.

**Número da propriedade: 26309020 - 66424 Homburg**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26309020 - 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)**