

Homburg

# Charmanter Rückzugsort in direkter Innenstadtlage . Kapitalanlage oder zum Eigenbedarf

*Número da propriedade: 26309021*



**PREÇO DE COMPRA: 70.000 EUR • ÁREA: ca. 43 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26309021 - 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: 26309021 - 66424 Homburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26309021
Área	ca. 43 m <sup>2</sup>
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1956

Preço de compra	70.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 26309021 - 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

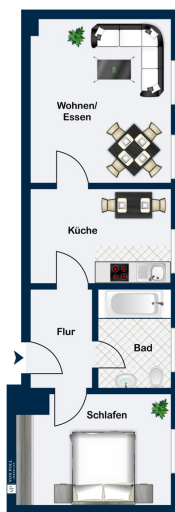
Número da propriedade: 26309021 - 66424 Homburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26309021 - 66424 Homburg

## O imóvel



Obergeschoss

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número da propriedade: 26309021 - 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

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

Número da propriedade: 26309021 - 66424 Homburg

## O imóvel



## Ihre Immobilienspezialisten

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

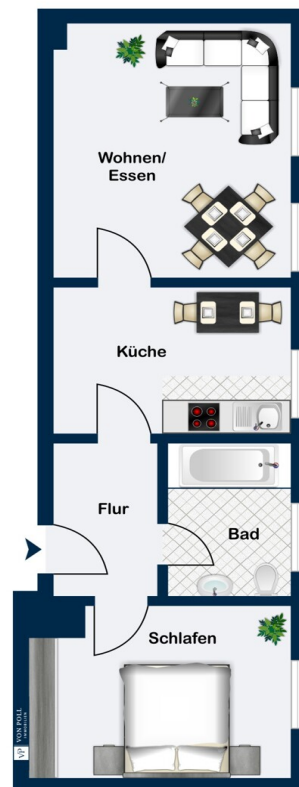
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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: 26309021 - 66424 Homburg

## Plantas dos pisos



Obergeschoss

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: 26309021 - 66424 Homburg**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1956 überzeugt durch ihre vorteilhafte Raumaufteilung und stellt eine attraktive Möglichkeit dar, zentrales Wohnen mit Komfort zu verbinden. Mit einer Wohnfläche von circa 43 m<sup>2</sup> bietet das Objekt auf kompakter Fläche zwei gut geschnittene Zimmer, die individuelle Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Das Wohnkonzept umfasst insgesamt einen Wohnraum sowie ein separates Schlafzimmer. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein individuelles Einrichtungskonzept. Durch den Laminatboden erhält der Raum eine angenehme Atmosphäre, die zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt.

Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer, welches mit einer Wanne ausgestattet ist. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und ein Bad genießen. Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard, wodurch Ihnen eine solide und funktionale Basis für den täglichen Bedarf zur Verfügung steht.

Für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt die Etagenheizung. Diese Heizungsart ermöglicht Ihnen eine individuelle Temperaturanpassung und unterstützt ein angenehmes Wohngefühl.

Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Umgebung bequem erreichbar. Die durchdachte Größe der Wohnung eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare, die eine komfortable Wohnbasis suchen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und generiert eine Kaltmiete von ca. 4.800€ p.a. , was sie besonders attraktiv für Kapitalanleger macht.

Zusammengefasst erwartet Sie hier eine Etagenwohnung mit solider Ausstattung und überschaubarer Wohnfläche, die sowohl durch ihre praktische Aufteilung als auch durch ihren gepflegten, modernisierten Zustand überzeugt.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Número da propriedade: 26309021 - 66424 Homburg**

## **Detalhes do equipamento**

- Wohnzimmer
- Einbauküche
- Schlafzimmer
- Laminatboden
- Badezimmer mit Wanne
- seit 2023 für p.a. € 4.800,- vermietet

**Número da propriedade: 26309021 - 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: 26309021 - 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: 26309021 - 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)**