

Homburg

Attraktive Kapitalanlage im Herzen von Homburg

????????? ??????????: 24309509

www.von-poll.com???? ??????: 290.000 EUR • ??????????: ca. 180 m² • ?????????: 7 • ??????? ??: 172 m²

???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24309509	????? ???????	290.000 EUR
????????????	ca. 180 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	7		
????????????? ???	5		
????????????		????? ???????????????	2024
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1906	????????????????	
		????????	?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ???????????	209.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.12.2030	????????????? ?????????????? ???????????	G
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1906

???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

?? ?????????



VP

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

???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

?? ?????????



Pietro Ramaglia

Ihr persönlicher Immobilienmakler für die Stadt und den Landkreis Kaiserslautern sowie der Stadt Homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

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

T.: 06841 - 17 25 29 0

Shop Homburg | Saarbrückerstraße 41 | 66424 Homburg | homburg@von-poll.com

???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

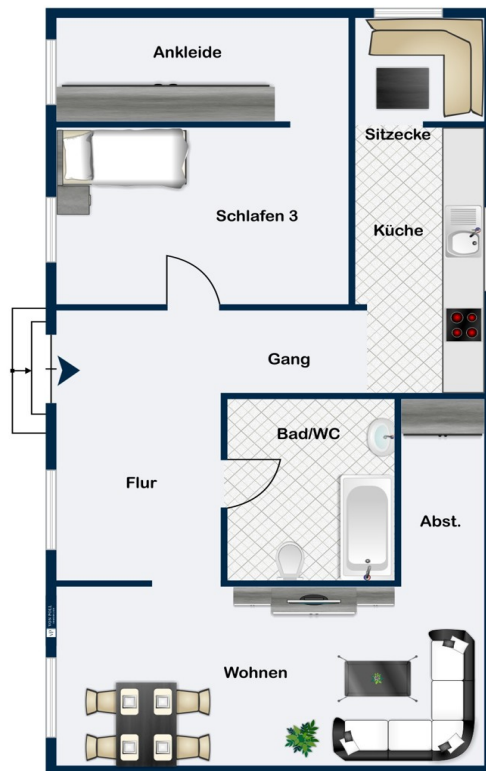
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

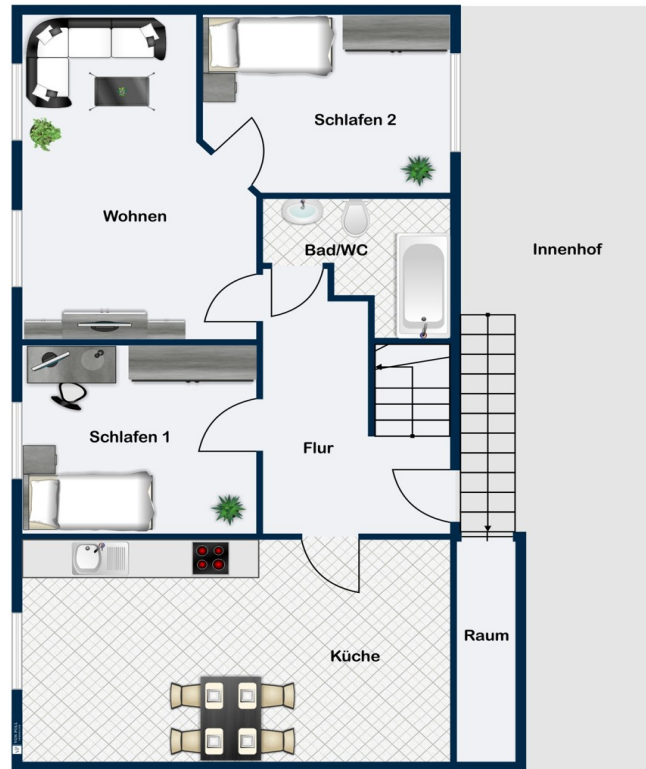
www.von-poll.com

???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

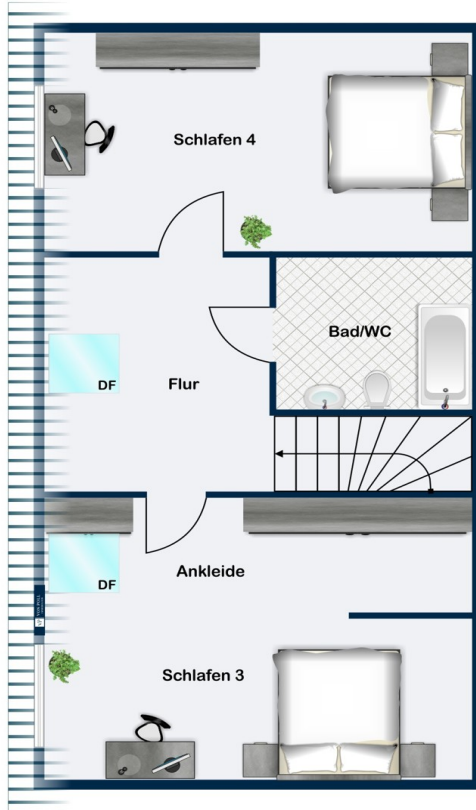
???????



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1906 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 180 m² auf einem ca. 172 m² großen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sich optimal für Familien oder Wohngemeinschaften eignet. Mit insgesamt sieben Zimmern stehen Ihnen fünf Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältige Möglichkeiten für Wohn- oder Arbeitsräume bieten. Alle Badezimmer wurden im Laufe der Jahre modernisiert und bieten zeitgemäßen Komfort. Die drei Wohnebenen umfassen ein Erdgeschoss mit eigenem Zugang sowie ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss, das ebenfalls über einen separaten Eingang verfügt. Somit bietet die Immobilie zwei separate Eingänge, die den Zugang zum Erdgeschoss und zum Obergeschoss ermöglichen und flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Komfortables Wohnen, Arbeiten und Entspannen – alles unter einem Dach. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und profitiert von regelmäßigen Modernisierungen und Renovierungen. Zuletzt wurde im Jahr 2024 das Dach umfassend saniert und mit einer neuen Dacheindeckung, einschließlich Dämmung sowie neuen Dach- und Gaubenfenstern ausgestattet. Dies sorgt nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch für eine gesteigerte Energieeffizienz. Die Gasetagenheizungen (Gaswandheizgeräte), die 2023 im Erdgeschoss und 2022 im Obergeschoss erneuert wurden, gewährleisten eine zuverlässige und zeitgemäße Wärmeversorgung. Die Bodenbeläge im gesamten Haus bestehen aus Fliesen, Laminat und Linoleum, was nicht nur pflegeleicht ist, sondern auch jedem Raum eine individuelle Note verleiht. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine 2014 vollständig renovierte Wohnung, die über eine moderne Einbauküche mit Essbereich, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer und ein neu gestaltetes Badezimmer mit Dusche und WC verfügt. Zusätzlich finden Sie auf dieser Ebene ein gemütliches Wohn- und Esszimmer. Im Obergeschoss befinden sich eine stilvolle Einbauküche, zwei geräumige Schlafzimmer, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und WC, das 2022 modernisiert wurde. Im Dachgeschoss erstreckt sich zusätzliche Wohnfläche, die vielfältig genutzt werden kann. Hier stehen zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Ankleidezimmer oder alternativ ein kleines Atelier zur Verfügung – ideal für Ihre individuellen Wünsche. Besonders hervorzuheben ist das Bad auf dieser Ebene, ausgestattet mit einer Eckbadewanne und WC. Die Immobilie ist ideal für Kapitalanleger, die den Charme eines Altbaus zu schätzen wissen und gleichzeitig den Komfort moderner Ausstattung suchen. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt 16,680.00 € p.a. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

????????????????? ??? ??????????

- Neues Dach inkl. neuen Dach-und Gaubenfenstern im DG in 2024
- Verbesserte Energieeffizienz aufgrund neuer Sanierungs- und Renovierungsarbeiten, dadurch ca. 40 % Reduktion des Gasverbrauchs von 209 auf ca. 123 kWh / (m².a)
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Zwei separate Wohneinheiten
- Fliesen-, Laminat- und Linoleumböden
- Einbauküche im EG und OG
- Drei Bäder mit WC
- Doppelverglaste Kunststofffenster im ganzen Haus
- Kanalanschluss vom Haus zum Straßenkanal ist im Hof im Jan und Feb 2022 komplett saniert

???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

??? ??? ??? ????????????

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. Der historische Marktplatz im Herzen der Innenstadt ist fußläufig zu erreichen und bietet Restaurants, Boutiquen, schicke Cafés und interessante Kultureinrichtungen. Der schön angelegte Homburger Stadtpark liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die kurze Wegzeit von ca. 5 Autominuten zum Campus des Universitätsklinikums des Saarlandes, macht Homburg außerdem zu einem beliebten Wohnort für Studenten, Ärzte und Professoren.

???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2030. Endenergiebedarf beträgt 209.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24309509 - 66424 Homburg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41 Homburg
E-Mail: homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com