

Homburg

# Attrattive Kapitalanlage im Herzen von Homburg

**CODICE OGGETTO: 24309509**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 172 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg

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

CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24309509	Prezzo d'acquisto	290.000 EUR
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1906	Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	209.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.12.2030	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1906

CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24309509 - 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: 24309509 - 66424 Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg

## La proprietà



**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](mailto:homburg@von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

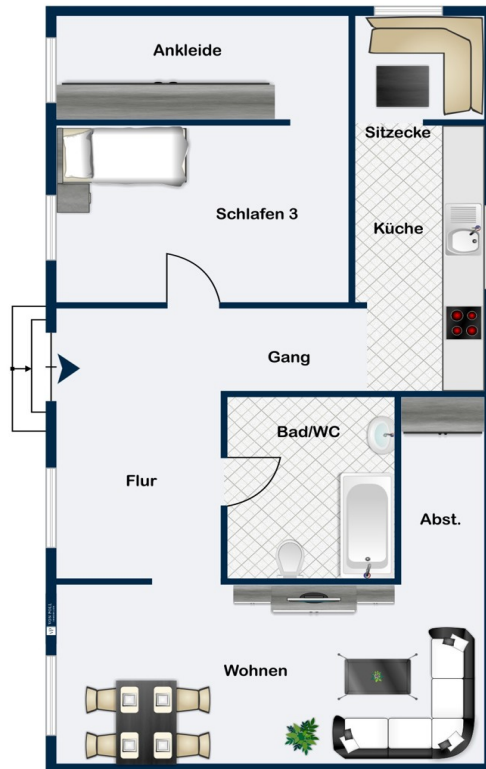
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

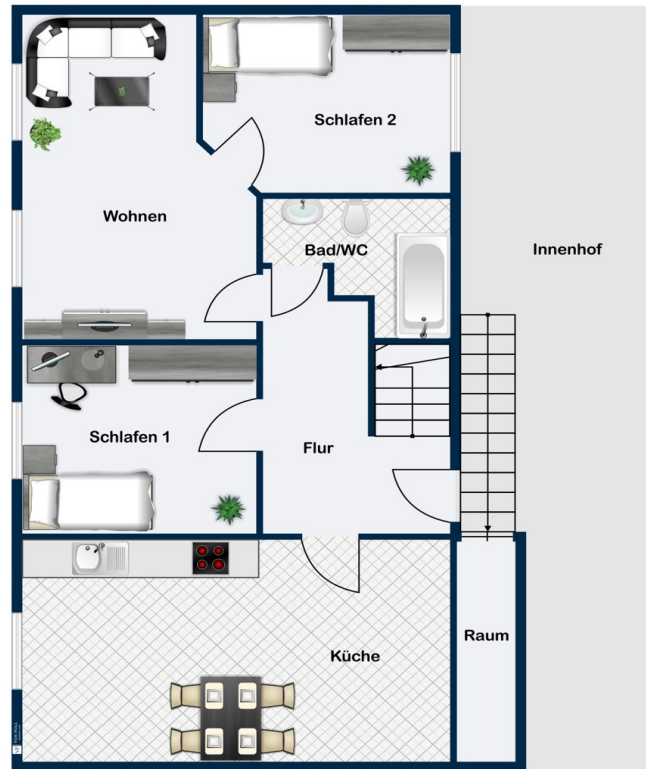
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg

# Planimetrie

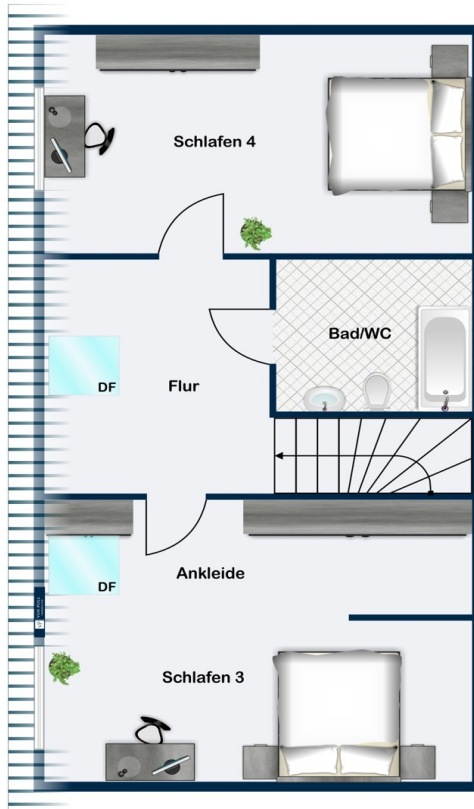


Erdgeschoss



Obergeschoss





Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1906 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> auf einem ca. 172 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg**

## Dettagli dei servizi

- 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 / (m<sup>2</sup>.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

**CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2030. Endenergiebedarf beträgt 209.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 24309509 - 66424 Homburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41 Homburg  
E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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