

Homburg

# Refugium des Luxus: Exklusive Villa in Bestlage von Homburg

Número da propriedade: 24309040



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

PREÇO DE COMPRA: 1.450.000 EUR • ÁREA: ca. 470 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 1.663 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24309040 - 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: 24309040 - 66424 Homburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24309040	Preço de compra	1.450.000 EUR
Área	ca. 470 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	12	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	5	Área útil	ca. 150 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1986	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	3 x Garagem		

Número da propriedade: 24309040 - 66424 Homburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	126.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.08.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		



Número da propriedade: 24309040 - 66424 Homburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24309040 - 66424 Homburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24309040 - 66424 Homburg

## O imóvel



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 24309040 - 66424 Homburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24309040 - 66424 Homburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24309040 - 66424 Homburg

## O imóvel



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





Número da propriedade: 24309040 - 66424 Homburg

## O imóvel





Número da propriedade: 24309040 - 66424 Homburg

## O imóvel





Número da propriedade: 24309040 - 66424 Homburg

## O imóvel





Número da propriedade: 24309040 - 66424 Homburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24309040 - 66424 Homburg

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VON POLL**  
IMMOBILIEN



### 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)

Número da propriedade: 24309040 - 66424 Homburg

## Plantas dos pisos

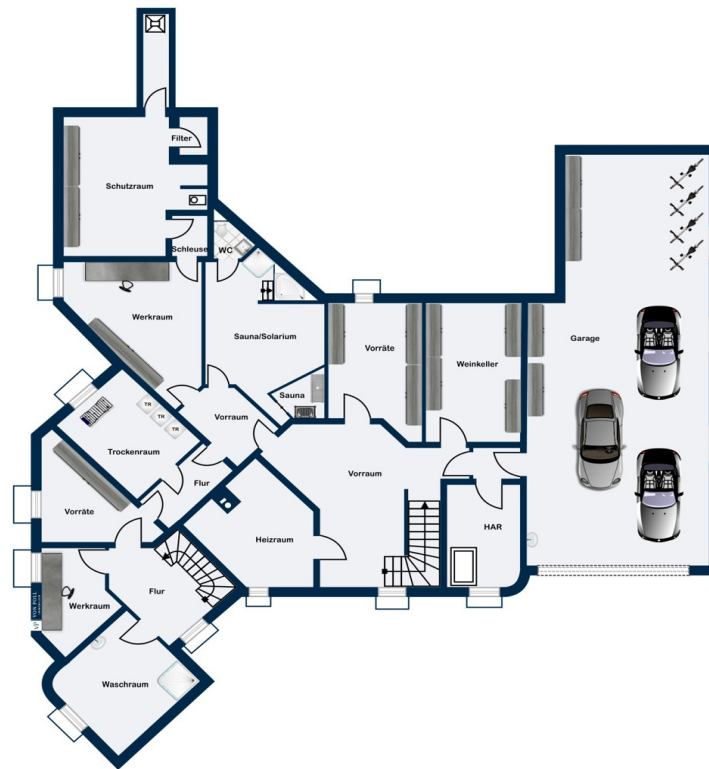


Erdgeschoss





Dachgeschoss



Untergeschoss

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: 24309040 - 66424 Homburg

## Uma primeira impressão

Willkommen in der klassischen Anmut von Homburg. Diese erstklassige Villa, erbaut im Jahr 1986, thront majestätisch auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.663 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre einzigartige Architektur. Die durchdachte Gestaltung entfaltet sich über zwei stilvolle Ebenen mit einer Wohnfläche von ca. 376 m<sup>2</sup> und beinhaltet zusätzlich eine Unterkellerung mit Schutzraum. Ergänzt wird das Gesamtbild durch eine Einliegerwohnung von ca. 70 m<sup>2</sup>, die über einen separaten Seiteneingang erreichbar ist. Beim Betreten dieser Villa werden Sie von einem beeindruckenden Entrée empfangen, das durch einen eleganten Marmorboden und eine atemberaubende Deckenhöhe besticht. Der Blick auf die offene Galerie verstärkt das Gefühl von Weitläufigkeit. Ein maßgefertigter Rundbogen führt Sie ins Herzstück des Anwesens: dem imposanten Wohn- und Essbereich von ca. 100 m<sup>2</sup>. Der offene Kamin im Kaminzimmer sorgt für wohlige Wärme und trägt zur gemütlichen Atmosphäre bei, während große Fenster einen harmonischen Blick auf die gepflegte Gartenanlage freigeben. Ein angrenzender Wintergarten lässt die Grenzen zwischen Innen und Außen verschmelzen und bietet den perfekten Ort für ein entspanntes Frühstück. Die Küche in U-Form, die direkt an den Essbereich anschließt, ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und verfügt über eine edle Marmorarbeitsplatte, die den perfekten Rahmen für kulinarische Genüsse bietet. Abgesondert vom Wohnbereich befindet sich der Schlaftrakt als privater Rückzugsort. Ein Ankleidezimmer führt in diesen Bereich, der durch ein großzügiges Masterbadezimmer mit begehrter Dusche und Doppelwaschbecken ergänzt wird. Das Schlafzimmer vervollständigt diesen eleganten Bereich und bietet einen komfortablen Rückzugsort. Über die imposante Marmortreppe mit handgefertigten Stahlgeländer gelangen Sie zur nächsten Ebene der offenen Galerie der Villa. Von hier führen zwei Abzweigungen: Im linken und rechten Trakt finden Sie jeweils ein Badezimmer, ein Schlafzimmer und einen Wohn- und Studiobereich. Jeder Trakt bietet zudem Zugang zu einer Loggia oder einer Terrasse mit herrlichem Ausblick. Diese separierten Bereiche eignen sich hervorragend als Gäste- oder Kindertrakte. Das Untergeschoss bietet unter anderem einen hauseigenen Weinkeller, in dem Sie genüsslich ein Glas des eigenen Weins genießen können. Ein Sauna- und Wellnessbereich lädt zum Entspannen ein, während ein Schutzraum für zusätzliche Sicherheit sorgt. Insgesamt drei Garagenstellplätze stehen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung und bieten sicheren Schutz. Die Garage ist bequem und trockenem Fußes über das Treppenhaus erreichbar. Abschließend genießen Sie den Blick auf die idyllische Gartenanlage. Die makellos gepflegte Rasenfläche wird von prächtigen Rispen- und Samthortensien sowie eleganten Gräsern und Stauden umrahmt, die der Umgebung eine harmonische Atmosphäre verleihen. Die großzügige Terrasse lädt nicht nur an warmen Sommertagen zum

Verweilen ein, sondern auch in den kühleren Jahreszeiten, da sie mit einem gemütlichen Außenkamin ausgestattet ist. Diese außergewöhnliche Privatsphäre schafft einen perfekten Rückzugsort, der zu entspannenden Momenten und echter Erholung einlädt. Tauchen Sie ein in die Atmosphäre dieser exklusiven Villa und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in bester Lage von Homburg. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 24309040 - 66424 Homburg

## Detalhes do equipamento

- Haupthaus ca. 376 m2 Wohnfläche
- Einliegerwohnung ca. 70 m2 Wohnfläche
- Offene Galerie
- hochwertige Marmorböden
- hochwertige Parkettböden
- Wintergarten
- Sauna
- Kaminzimmer sowie Außenkamin
- Weinkeller
- Schutzraum
- Alarmanlage
- Loggia & Balkon
- zwei Terrassen
- Doppelgarage für drei PKWs
- Großzügige Gartenanlage

Número da propriedade: 24309040 - 66424 Homburg

## Tudo sobre a localização

Diese exklusive Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Homburg. Die Umgebung besticht durch ihre Ruhe und das grüne Umfeld, das eine hohe Lebensqualität garantiert. Gepflegte Einfamilienhäuser und Villen sowie großzügige Grundstücke prägen das Bild dieser renommierten Nachbarschaft. Neben der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Die Kreis- und Universitätsstadt Homburg liegt im östlichen Saarland und ist das Zentrum des Saarpfalz-Kreises sowie das Tor zur Biosphärenregion Bliesgau. Homburg ist eine Stadt voller Schwung und Leben. Vor allem wird der Wohn- und Freizeitwert unserer Stadt sehr geschätzt. In der Homburger Innenstadt finden sich darüber hinaus zahlreiche weitere Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten. In wenigen Minuten gelangt man zur Autobahnanbindung A6 Richtung Mannheim/Saarbrücken bzw. zur Autobahn A8 Neunkirchen/Pirmasens. Auch der Homburger Hauptbahnhof, wo sowohl Nah- als auch Fernverkehrszüge halten, ist innerhalb weniger Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad zu erreichen.

Número da propriedade: 24309040 - 66424 Homburg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 126.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24309040 - 66424 Homburg

## Pessoa de contacto

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

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)