Homburg

Zentral gelegenes Wohn- und Geschäftshaus in Homburg - ideal für Investoren und Eigennutzer

Objektnummer: 24309511

KAUFPREIS: 449.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 320 m² • **ZIMMER:** 12 • **GRUNDSTÜCK:** 590 m²

Objektnummer: 24309511 - 66424 Homburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24309511 - 66424 Homburg

Auf einen Blick

Objektnummer	24309511
Wohnfläche	ca. 320 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	12
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Carport, 6 x Freiplatz

Kaufpreis	449.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24309511 - 66424 Homburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.11.2034
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	221.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 24309511 - 66424 Homburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24309511 - 66424 Homburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24309511 - 66424 Homburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24309511 - 66424 Homburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24309511 - 66424 Homburg

Die Immobilie

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

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

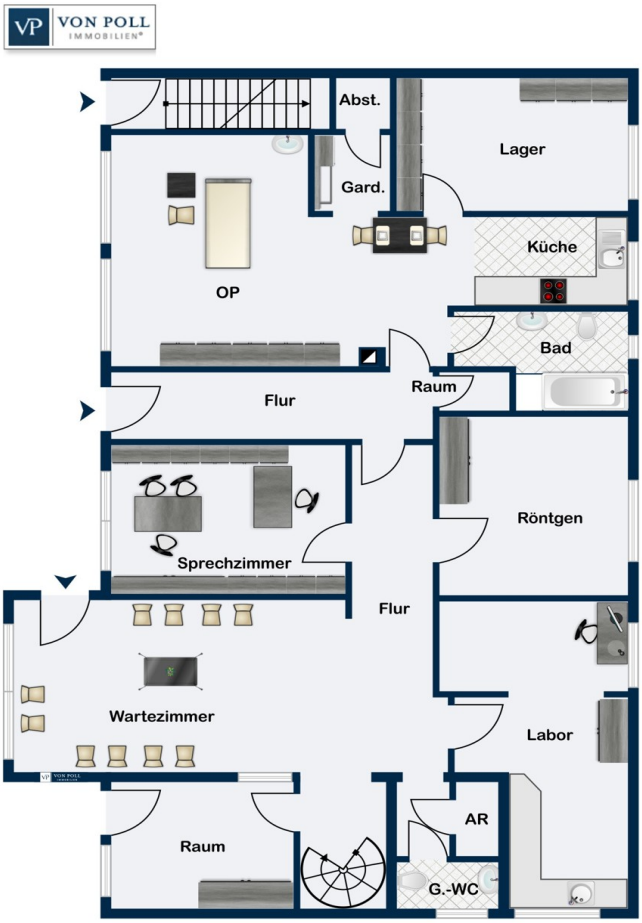
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 24309511 - 66424 Homburg

Grundrisse



Erdgeschoss

Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24309511 - 66424 Homburg

Ein erster Eindruck

Dieses geräumige Wohn- und Geschäftshaus, erbaut im Jahr 1954, besticht durch seine zentrale Lage und eine großzügige Raumaufteilung. Auf einem ca. 590 m² großen Grundstück bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 320 m², die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es für Familien, Geschäftsleute oder Investoren. Die Geschäftsebene im Erdgeschoss beherbergt eine vemietete Tierarztpraxis auf ca. 132 m², die durch großzügige und funktionale Räumlichkeiten überzeugt. Ergänzt wird diese Ebene durch eine erste separate Wohneinheit in Form einer ca. 54 m² großen Einliegerwohnung mit Fußbodenheizung, welche zur Praxis gehört. Diese umfasst eine Diele mit Garderobe, ein helles Wohnzimmer (aktuell als OP- Raum genutzt), ein Schlafzimmer (aktuell als Lagerraum genutzt), eine Küche, ein Badezimmer mit WC sowie einen praktischen Abstellraum. Im Obergeschoss angekommen, erstreckt sich die Wohnebene über ca. 133 m² und bietet somit reichlich Platz für eine Familie. Die Wohnung gliedert sich in zwei Kinderzimmer, zwei Schlafzimmer, einen geräumigen Wohn- und Essbereich inklusive eines gasbetriebenen Kachelofens, eine Küche mit angrenzendem Vorratsraum, sowie einen zusätzlichen Abstellraum. Darüberhinaus befindet sich in diesem Wohnbereich noch ein Badezimmer mit WC. Diese Ebene wird zudem durch einen weiteren Praxisraum und ein Duschbad ergänzt, die zur Geschäftseinheit gehören und über einen separaten Treppenaufgang erreichbar sind. Der Außenbereich besticht durch eine gepflasterte Hofeinfahrt, die von einem alten Baumbestand umrahmt wird und eine einladende Atmosphäre schafft. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein praktisches Carport. Hier stehen bis zu sechs Stellplätze zur Verfügung, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Durch die gelungene Kombination aus Wohn- und Geschäftsfläche bietet diese Immobilie optimale Voraussetzungen, um Wohnen und Arbeiten harmonisch unter einem Dach zu vereinen. Die großzügigen Räumlichkeiten in Verbindung mit der hervorragenden, zentralen Lage machen diese Immobilie besonders attraktiv für Käufer mit gehobenen Ansprüchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie. Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag ein im September 2024 abgelaufener Energieausweis vor. Dieser befindet sich jedoch bzgl. der Aktualisierung in Bearbeitung und wird neu erstellt!

Objektnummer: 24309511 - 66424 Homburg

Ausstattung und Details

- Zwei Einbauküchen
- Fliesenboden
- Laminatboden
- Fußbodenheizung im EG (nur in der Einliegerwohnung)
- Kunsstofffenster, doppelt verglast
- Zwei Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Duschbad
- Gäste WC
- Großer Balkon
- Kachelofen im OG (gasbetrieben)
- Carport
- Sechs PKW Stellplätze
- Teilunterkellerung

Objektnummer: 24309511 - 66424 Homburg

Alles zum Standort

Die Kreis- und Universitätsstadt Homburg liegt im östlichen Saarland und ist das Zentrum des Saarpfalzkreises sowie das Tor zur Biosphärenregion Bliesgau. Homburg ist eine Stadt voller Schwung und Leben. Von der oft beklagten Stadtflucht ist in Homburg nichts zu spüren. Vor allem wird der Wohn- und Freizeitwert unserer Stadt sehr geschätzt. In der Homburger Innenstadt finden sich darüber hinaus zahlreiche weitere 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.

Objektnummer: 24309511 - 66424 Homburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 221.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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.

Objektnummer: 24309511 - 66424 Homburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com