Homburg

Professoren-Villa in Homburgs Bestlage mit verwunschenem Gartenparadies

CODE DU BIEN: 24309053-1

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 450 m^2 • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.000 m^2

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24309053-1
Surface habitable	ca. 450 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1976
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	28.12.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	136.23 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

La propriété

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

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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

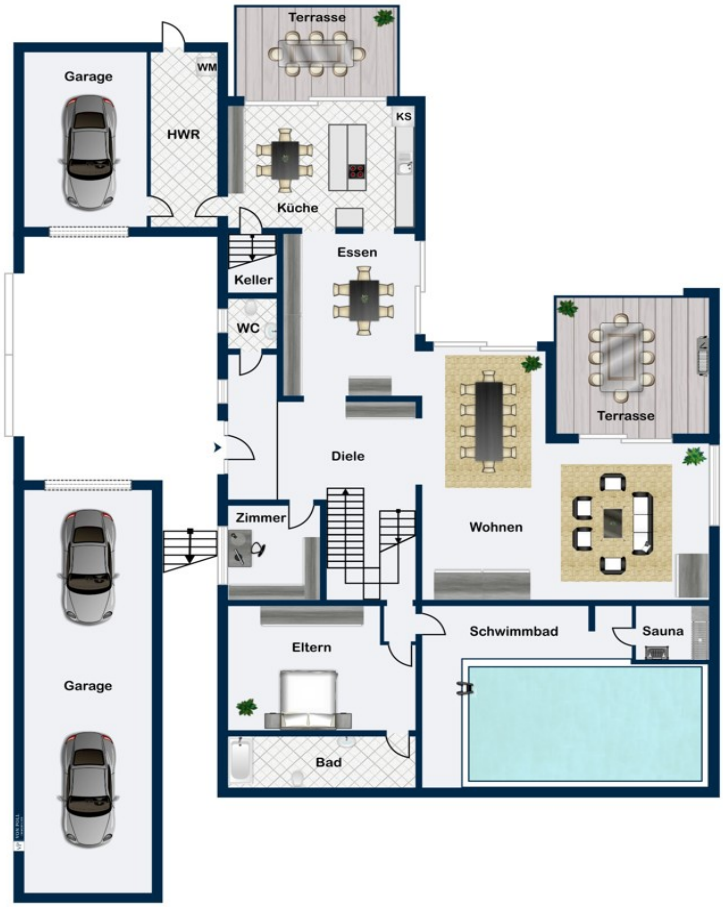
T.: 06841 - 17 25 29 0

www.von-poll.com/homburg

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

Plans d'étage

Erdgeschoss



Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

Une première impression

Willkommen in der zeitlosen Eleganz von Homburg! Diese außergewöhnliche Villa, errichtet im Jahr 1976, thront auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.000 m2 und beeindruckt durch ihre einzigartige Architektur im Split-Level Stil. Die durchdachte Architektur erstreckt sich über vier Ebenen und bietet auf ca. 450 m2 Wohnfläche eine fesselnde Verbindung aus klassischer Eleganz und Luxus. Das Herzstück dieser Villa ist zweifellos der beeindruckende ca. 100 m2 große, lichtdurchflutete Wohnbereich, der von einem offenen Kamin mit wohliger Wärme durchströmt wird. Hier findet Ihre imposante Essenstafel ihren Platz und schafft dabei den perfekten Raum für kulinarische Genüsse und geselliges Beisammensein. Im Untergeschoss erstreckt sich ein Boden aus Travertin-Naturstein, der dieser Villa eine besondere Eleganz verleiht. Die raumhohen Schiebefensterelemente verschmelzen die Grenzen zwischen Innen und Außen und ermöglichen einen herrlichen Blick in den verwunschenen Garten, der von blühenden Rhododendren geziert wird und eine wahre Oase der Entspannung darstellt. Angrenzend zum Wohnbereich befindet sich der separate Essbereich, dessen einzigartige Holzdecke ihm einen besonders edlen Charme verleiht. Die nachträglich angebaute Küche besticht durch eine edle Marmorarbeitsplatte und ist durch zwei hochwertige Schiebeglastüren vom Essbereich abgetrennt. Diese Küche bietet nicht nur erstklassige Ausstattung mit einer beeindruckenden Kochinsel und hochwertigen Gaggenau Elektrogeräten, sondern ist auch ein ästhetisches Highlight im Herzen des Hauses. Über die imposante Natursteintreppe mit handgefertigtem Stahlgeländer gelangen Sie zur nächsten Ebene der Villa, die Sie direkt in das hauseigene Schwimmbad mit einer Sauna führt. Dieser private Wellnessbereich bietet nicht nur Erholung, sondern auch einen luxuriösen Rückzugsort. Angrenzend an diesen Wellnessbereich befindet sich ein Schlafzimmer mit einem eigenen Badezimmer. Ein weiteres Highlight der Villa offenbart sich im großzügigen Hauptschlafzimmer mit dem angrenzenden Masterbad. Dieses Hauptschlafzimmer bietet nicht nur großzügigen Raum, sondern auch einen Rückzugsort der Extraklasse. Im Mittelpunkt des Masterbads steht eine freistehende, erhöhte Badewanne, die von einer separaten Dusche und Doppelwaschbecken flankiert wird. Hier trifft Funktionalität auf raffiniertes Design, und die Exklusivität wird in jedem Detail spürbar. Des Weiteren finden Sie auf dieser Ebene zwei Schlafzimmer. Ein Gäste-WC komplettiert die Annehmlichkeiten auf dieser Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort für Bewohner und Gäste gleichermaßen. Eine beeindruckende Dachterrasse mit einem atemberaubenden Fernblick ergänzt diese Etage perfekt und bietet den idealen Ort für entspannte Stunden im Freien. Die Einliegerwohnung auf der höchsten Ebene dieser Villa erstreckt sich über großzügige ca. 90 m2 und bietet zwei komfortable Wohnräume. Ein modernes Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und Badewanne, sowie eine

vollausgestattete Küche machen diese Einliegerwohnung zu einem Rückzugsort. Die Einliegerwohnung ist sowohl vom innenliegenden Treppenhaus als auch von außen separat zugänglich, was Flexibilität und Unabhängigkeit für Bewohner oder Gäste gewährleistet. Insgesamt drei Garagen vervollständigen diese Villa perfekt und bieten nicht nur Schutz für Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Tauchen Sie ein in die Atmosphäre dieser exklusiven Villa und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Homburg. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

Détails des commodités

- offener Kamin im Wohnbereich
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Travertin Natursteinböden
- Einbauküche mit Gaggenaugeräten
- Fußbodenheizung
- Schwimmbad mit Sauna
- großzügiges Elternschlafzimmer mit Masterbad und Dachterrasse
- Einliegerwohnung
- drei Terrassen
- Balkone
- Garten mit Fernblick
- Doppelgarage
- Einzelgarage

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 136.23 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 24309053-1 - 66424 Homburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte
Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0
E-Mail: homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com