

Homburg

# Exklusive Wohnräume werden wahr: Energieeffizientes Einfamilienhaus im zeitlosen Bauhausstil!

Objektnummer: 23309035



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

KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148,56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 363 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23309035 - 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: 23309035 - 66424 Homburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23309035
Wohnfläche	ca. 148,56 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23309035 - 66424 Homburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	22.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.04.2028	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 23309035 - 66424 Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23309035 - 66424 Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23309035 - 66424 Homburg

## Die Immobilie



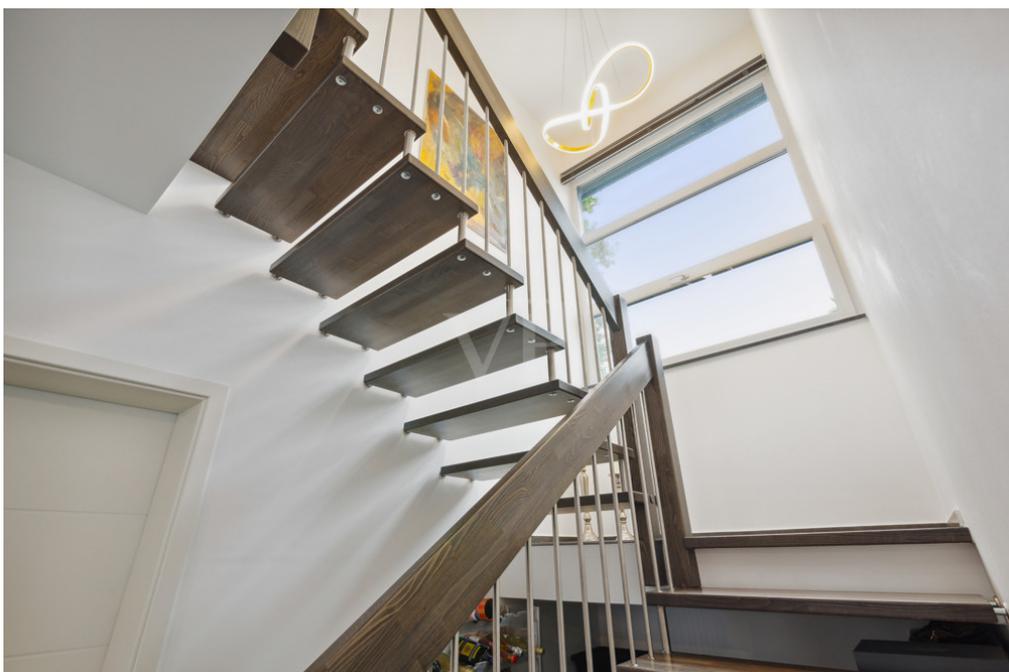
Objektnummer: 23309035 - 66424 Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23309035 - 66424 Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23309035 - 66424 Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23309035 - 66424 Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23309035 - 66424 Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23309035 - 66424 Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23309035 - 66424 Homburg

## Die Immobilie



**Lena Brehmer**

Ihre persönliche Immobilienmaklerin für den Landkreis  
Neunkirchen

Objektnummer: 23309035 - 66424 Homburg

## Die Immobilie

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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

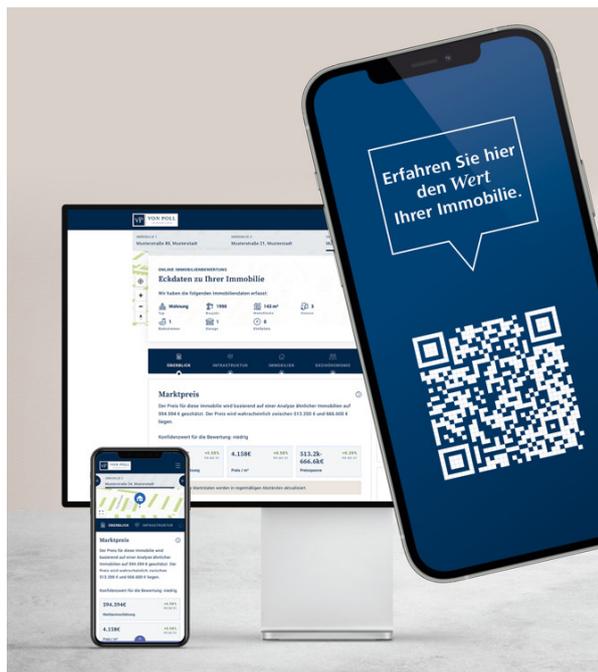
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

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

Objektnummer: 23309035 - 66424 Homburg

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

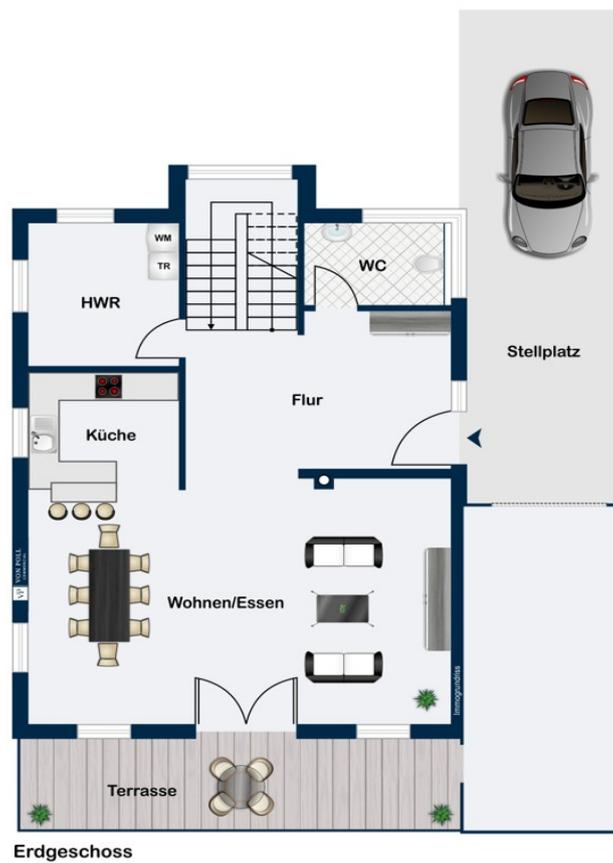
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

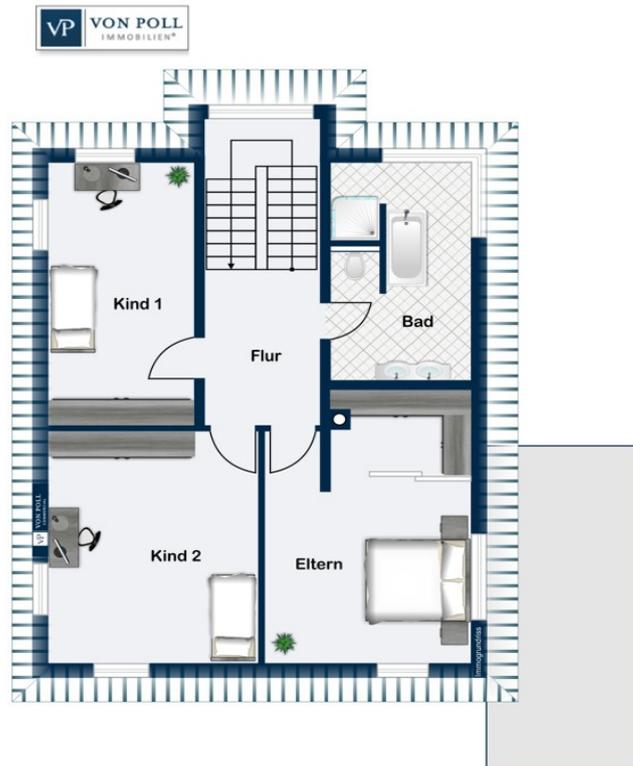
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 23309035 - 66424 Homburg

# Grundrisse





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: 23309035 - 66424 Homburg

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Traumdomizil! Dieses Einfamilienhaus, erbaut im zeitlosen Bauhausstil im Jahr 2017, erwartet Sie in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Homburg. Durch sein harmonisches Ambiente ist es perfekt für anspruchsvolle Familien, die exklusiven Wohnkomfort suchen. Die Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen und garantiert ein Wohngefühl der Extraklasse. Das Innere des Gebäudes besticht durch einen offen gestalteten Eingangsbereich, der einen fließenden Übergang zu den angrenzenden Räumen ermöglicht und so eine großzügige und luftige Atmosphäre schafft. Der anthrazitfarbene Fliesenboden mit Fußbodenheizung verleiht den Räumen eine zeitlose Eleganz und sorgt an kalten Tagen für warme Füße. Angrenzend befindet sich der großzügige Wohnbereich, der Wohnen, Essen und Kochen in einem einladenden Ambiente vereint. Bodentiefe Fenster ziehen sich über die gesamte Terrassenfront und sorgen für ein helles und offenes Raumgefühl. Die offene Küche fügt sich nahtlos in den Raum ein und ist ein echter Blickfang. Hier können Sie Ihre kulinarischen Kreationen zaubern und gleichzeitig am Geschehen teilnehmen, wenn Familie und Freunde im Wohn- und Essbereich entspannen und speisen. Darüber hinaus sind auf dieser Etage ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum untergebracht, in dem sich auch die Luft-Wasser-Wärmepumpe befindet, die für energiesparendes Wohnen auf höchstem Niveau sorgt. Im Obergeschoss angekommen, bieten Ihnen und Ihrer Familie drei großzügige Schlafzimmer viel Raum für Entspannung und Privatsphäre. Ein besonderes Highlight auf dieser Etage ist das luxuriöse Badezimmer, das mit bodengleicher Dusche, großer Eckbadewanne und stilvollen Elementen für pure Entspannung sorgt. Der Außenbereich mit einer Grundstücksfläche von ca. 363 m<sup>2</sup> umfasst eine großzügige Terrasse sowie einen idyllischen Garten, der eine grüne Oase der Erholung für Jung und Alt verspricht. Eine geräumige Garage rundet die Immobilie perfekt ab, bietet Platz für Ihr Fahrzeug und schützt es vor schlechtem Wetter. Lassen Sie sich von diesem exklusiven Einfamilienhaus im Bauhausstil verzaubern und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom nachhaltigen und stilvollen Wohnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erfahren Sie, wie Ihr persönliches Glück hier zu Hause sein kann.

Objektnummer: 23309035 - 66424 Homburg

## Ausstattung und Details

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- hochwertiger Fliesenboden
- Fußbodenheizung
- Fenster mit Dreifach-Verglasung
- elektrische Rollläden
- Garage
- Idyllischer Garten
- Terrasse

**Objektnummer: 23309035 - 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 Stadtfucht 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: 23309035 - 66424 Homburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2028. Endenergiebedarf beträgt 22.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 23309035 - 66424 Homburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)