

1-2 Familienhaus mit viel Platz für Ihren Wohnraum

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	285.000 €
IST Periode	Monat
Anzahl Freiplatz	4
Anzahl Garage	2



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte 1-2 Familienhaus, im Jahr 1945 erbaut und 1962 durch einen Anbau erweitert, bietet viel Platz und Potenzial für Ihre Wohnideen. Mit rund 260 m² Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von ca. 886 m² bietet es vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als klassisches Einfamilienhaus, als Zweifamilienhaus für Generationenwohnen oder zur Vermietung.

Dieses Haus bietet Ihnen:

- Eine gepflegte Immobilie mit viel Potenzial
- Zwei getrennte Wohneinheiten mit flexibler Nutzung
- Großzügige Wohnfläche und ein weitläufiges Grundstück
- Dachgeschoss ausbaubar
- Ein barrierefreies Treppenhaus mit praktischem Treppenlift, der den Zugang zum OG erleichtert
- Hervorragende Ausstattung mit Doppelgarage, Wintergarten und Partykeller
- Ideal für Familien, Generationenwohnen oder als Kapitalanlage

Zu den Wohnungen:

- Die untere Wohnung verfügt über 5 geräumige Zimmer, eine Küche sowie ein Bad. Sie eignet sich ideal für eine Familie mit Kindern oder für Menschen, die viel Wohnraum benötigen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	260 m ²
Grundstücksfläche	886 m ²
Anzahl Zimmer	8
Größe Balkon/Terrasse	30 m ²
Anzahl Balkone	2
Baujahr	1945
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	11.07.2025



Diese Einheit kann problemlos als separate Wohnung genutzt oder auch mit der unteren Einheit verbunden werden.

Beide Einheiten werden über eine Gasheizung beheizt, bei der sämtliche Abrechnungen getrennt möglich sind (inkl. separater Zähler). So lässt sich die Immobilie problemlos auch zur Vermietung oder als Mehrgenerationenhaus nutzen.

Die Fenster wurden im Jahr 2010 durch doppelt verglaste Aluminiumfenster ersetzt und sorgen für eine gute Wärmedämmung sowie Langlebigkeit.

Die Böden sind mit einer Kombination aus Fliesen, Holz- und Laminatbelägen ausgestattet und bieten je nach Raumnutzung eine passende Atmosphäre.

!!Das Dach befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet ein weiteres Highlight: Der Dachboden ist vollständig ausbaubar – ob als zusätzliches Zimmer, Studio oder gar als komplette Dachgeschosswohnung. Hier lässt sich mit überschaubarem Aufwand zusätzlicher Wohnraum schaffen!!

Der große Keller bietet neben klassischen Abstell- und Hauswirtschaftsräumen einen besonderen Mehrwert: Ein liebevoll gestalteter Partykeller mit eigener Bar lädt zu geselligen Abenden und Feiern ein – ein echtes Highlight für Freunde der Gastfreundschaft.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Der Wintergarten mit Blick in den Garten erweitert den Wohnbereich und eignet sich perfekt als Rückzugsort.
 Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage und überzeugt durch ihre solide Substanz, den gepflegten Zustand und eine durchdachte Raumaufteilung.
 Ob Sie selbst einziehen, mit mehreren Generationen zusammenleben oder Teile des Hauses vermieten möchten – diese Immobilie bietet Ihnen alle Freiheiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.



Lage

Erbach ist der größte Stadtteil von Homburg mit rund 13.000 Einwohnern und befindet sich nördlich des Hauptbahnhofs – nur durch die Bahnlinie von der Kernstadt getrennt.

Diese zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Anbindung:

Verkehrsanbindung: A 6 und B 423 verlaufen unmittelbar nördlich von Erbach – schnelle Verbindungen nach Saarbrücken, Kaiserslautern und Mannheim sind somit problemlos möglich.

Öffentlicher Nahverkehr: Buslinien verbinden Erbach mit der Homburger Innenstadt und dem Hauptbahnhof (ZOB), von wo aus regelmäßig Regional- und Fernzüge verkehren.

Erbach bietet eine umfassende Infrastruktur:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckereien, Banken und Apotheken – sind fußläufig erreichbar.

Für Familien: Kindergärten und Grundschule befinden sich im Ortsbereich, weiterführende Schulen in Homburg sind ebenfalls gut erreichbar.

Das Universitätsklinikum Homburg ist nur wenige Kilometer entfernt, bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.



Die hochwertige Infrastruktur – von Verkehr über Bildung bis Gesundheit – sowie starke wirtschaftliche Perspektiven und attraktive Förderprogramme machen den Stadtteil besonders lebenswert. Eine Immobilie in Homburg?Erbach bietet somit eine hervorragende Balance aus Lebensqualität, Flexibilität und Zukunftspotenzial..



Ausstattung

- + Küchen
- 2 Küchen
- + Bäder
- 3 Bäder
- + Heizung
- Gasheizung
- + Fenster
- doppelverglast von 2010
- + Bodenbeläge
- Holz/Fliesen/Laminat
- + Balkon
- auf beiden Etagen ist ein Balkon über die ganze Rückseite vorhanden
- + Wintergarten/Terrasse
- vorhanden
- + Parksituation
- Doppelgarage, eine Seite mit Grube
- Stellplätze hinter dem Haus, in der Einfahrt und vor dem Haus.



Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert - und Maßangaben sind lediglich ca. Werte. Century21 Homes & Castle Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.

Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, setzen wir uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung zur Terminvereinbarung.



2. Schlafzimmer Erdgeschosswohnung



2. Schlafzimmer Erdgeschosswohnung



Badezimmer in der Erdgeschosswohnung



3. Schlafzimmer in der Erdgeschosswohnung



1. Schlafzimmer in der Obergeschosswohnung



Offener Wohn-/Essbereich



Gemütliche Lesecke



Offener Wohn-/Essbereich



Neuwertiges Badezimmer in der Obergeschosswohnung



Neuwertiges Badezimmer in der Obergeschosswohnung



Grosszügige Küche



2. Schlafzimmer in der Obergeschosswohnung



Flur/Treppenhaus - OG



Grosser Balkon



Zugang zum ausbaubaren Dachboden



Dachboden mit der Möglichkeit zum Ausbau



Dachboden mit der Möglichkeit zum Ausbau



Grosszügige Kellerräumlichkeiten



Keller



Waschküche im Keller



Badezimmer im Keller



Partykeller



Partykeller



Heizungsraum



Rückansicht



Doppelgarage + Wintergarten



Garten



Garten



Strom

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail

0170-3220979
christian.ammann@goodliving.ch