

## Wohnen mit Mehrwert: Doppelhaushälfte + separates Baugrundstück

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	230.000 €
Anzahl Garage	2



### Objektbeschreibung

#### Highlights:

- + Sofort bezugsfrei & gepflegt – ideal für Familien, die nicht lange warten möchten
  - + Mehr Freiheit durch zusätzliches Baugrundstück – vielseitig nutzbar und direkt angrenzend
  - + Offenes Wohnkonzept – großzügiger Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
  - + Modernisierte Haustechnik – Gasheizung von 2022 & neu gedecktes Dach aus 2018
  - + Wohnen im Grünen – sonniger Garten auf ca. 495 m<sup>2</sup> Grundstück mit Scheune und Lagerflächen
- In ruhiger Wohnlage von Homburg erwartet Sie diese charmante Doppelhaushälfte mit einem besonderen Plus: Ein separates, direkt angrenzendes Baugrundstück mit ca. 125 m<sup>2</sup>, das zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Gartenfläche, zukünftige Bebauung oder kreative Erweiterung. Das Wohnhaus steht auf einem ca. 370 m<sup>2</sup> großen Hauptgrundstück. Zusammen ergibt sich eine großzügige Gesamtfläche von rund 495 m<sup>2</sup>, die viel Raum für Familienleben, Freizeit und individuelle Gestaltung bietet.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	149 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	495 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1925
Zustand des Objektes	Gepflegt



Auf ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über zwei Etagen, überzeugt das Haus mit einer funktionalen Aufteilung und freundlichen, gut belichteten Räumen. Die moderne Gasheizung aus dem Jahr 2022 sowie das erneuerte Dach (2018) sorgen für einen zeitgemäßen Wohnkomfort.

Besonders hervorzuheben ist der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche im Erdgeschoss – ein idealer Ort für das tägliche Miteinander. Die Etage bietet darüber hinaus ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Tageslicht.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Schlafzimmer, ein weiteres Bad und ein Flurbereich zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch zusätzliche Nutzflächen wie eine große Scheune, einen Lagerraum und eine Garage direkt am Haus. Weitere Außenstellplätze befinden sich in der Einfahrt.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss – ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- +Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- +Schlafzimmer
- +Tageslichtbad
- +Flur/Diele

Obergeschoss – ca.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Jetzt besichtigen und Potenzial entdecken!.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	16.09.2034
Endenergiebedarf	239,8
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	16.09.2024
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



## Lage

### Allgemein

Die Immobilie befindet sich in vorteilhafter Stadtrandlage von Homburg, einer lebendigen Universitätsstadt im Saarland. Die Umgebung bietet eine ruhige und familienfreundliche Wohnatmosphäre, kombiniert mit einer guten Anbindung an das städtische Leben. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die Wert auf ein ruhiges Zuhause und dennoch kurze Wege legen.

### Bildung und Wirtschaft

Homburg verfügt über ein vielfältiges Bildungsangebot. Für junge Familien ist besonders hervorzuheben, dass sich ein Kindergarten direkt im Ortsteil befindet – kurze Wege erleichtern den Alltag erheblich. Darüber hinaus bietet Homburg mehrere Grund- und weiterführende Schulen sowie die Nähe zur Universitätsklinik des Saarlandes, die zugleich einer der größten Arbeitgeber der Region ist.

### Infrastruktur

In einem Umkreis von maximal 3 Kilometern erreichen Sie bequem alle wichtigen Anlaufstellen der Nahversorgung: Supermärkte, Apotheken, eine Bank- sowie eine Postfiliale sind schnell erreichbar.



So sind sowohl Saarbrücken als auch Kaiserslautern in angemessener Zeit erreichbar.

#### Sport und Freizeit

Für Freizeitaktivitäten bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten: Spaziergänge im Grünen, Radtouren oder ein Besuch der beliebten Naherholungsgebiete rund um Homburg – Naturfreunde und Aktive kommen hier gleichermaßen auf ihre Kosten. Zudem gibt es verschiedene Sportvereine und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche in der näheren Umgebung.

#### Medizinische Versorgung

Die medizinische Infrastruktur in Homburg ist hervorragend: Neben zahlreichen Haus- und Facharztpraxen befindet sich mit der Uniklinik Homburg ein medizinisches Zentrum mit überregionaler Bedeutung direkt vor Ort. Ergänzt wird das Angebot durch Apotheken und weitere Gesundheitsdienstleister in kurzer Distanz zur Immobilie..



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: 1998 Zählerkasten, Leitungen in den Wänden sowie die Sicherungen ca. 1990 (geschätzt)

Heizung: 2022, Gas-Heizung erneuert, Leitungen in den Wänden und Heizkörper 1990-1995 (geschätzt), Warmwasser läuft über die Heizung

Fenster: 1998, Doppelverglaste Kunststofffenster, tlw. Alufenster Doppelverglast (1980-1985 geschätzt). Erdgeschoss: manuelle Rollläden, im ersten Obergeschoss keine.

Wärmedämmung: nicht vorhanden

Dach: 2018 neu eingedeckt, Wohnbereich gedämmt, Scheune nicht. Lattung erneuert und 2 neue Balken eingezogen

Wasserleitungen / Bäder: Bad im 1.OG größtenteils 90er Jahre saniert. Armaturen und Fliesenarbeiten wurden erst nachträglich erneuert. Wasserleitungen im Zuge der Badsanierungen.

Sonstiges: Neu verputzt 2015, Türen tlw.



## Sonstiges



Küche



Küche



Schlafzimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Treppenaufgang zum 1.OG



Flur Erdgeschoss



Schlafzimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG



Rückansicht Immobilie



Garten Rückansicht Immobilie



Ausgang Garten



Garten



Garten



Garten



Einfahrt



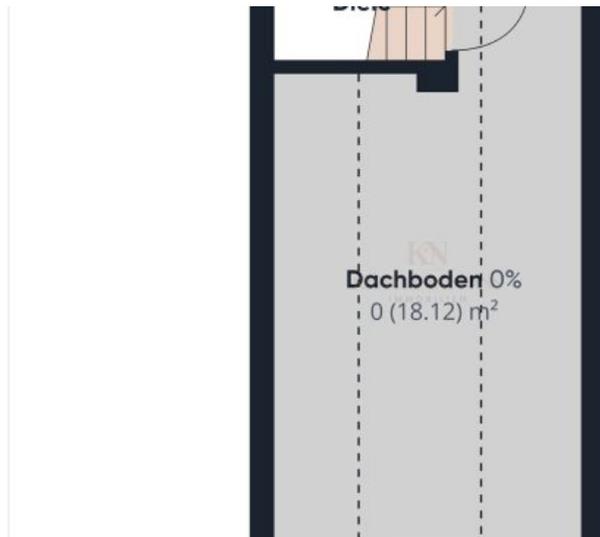
Separates Baugrundstück



Einfahrt



Pot. Bad



Grundriss Dachboden

<b>Nutzfläche<sup>(1)</sup></b> 18,12 m <sup>2</sup>
<small>(1) Gesamthöhe aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).</small>
<b>Reduzierte Kapfthöhe:</b> ----- Unter 1 m ----- Unter 2 m
<small>Bereiche unter 1 m Raufhöhe sind von der Nutzfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Nutzfläche.</small>
<small>Berechnungen beziehen sich auf die</small>

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[raziellamaria.bello@kessel-naumann.de](mailto:raziellamaria.bello@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>