Homburg

Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus in der Fussgängerzone

Objektnummer: 26309063



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 210 m²

Objektnummer: 26309063 - 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: 26309063 - 66424 Homburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26309063
Wohnfläche	ca. 185 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1947

Kaufpreis	495.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26309063 - 66424 Homburg

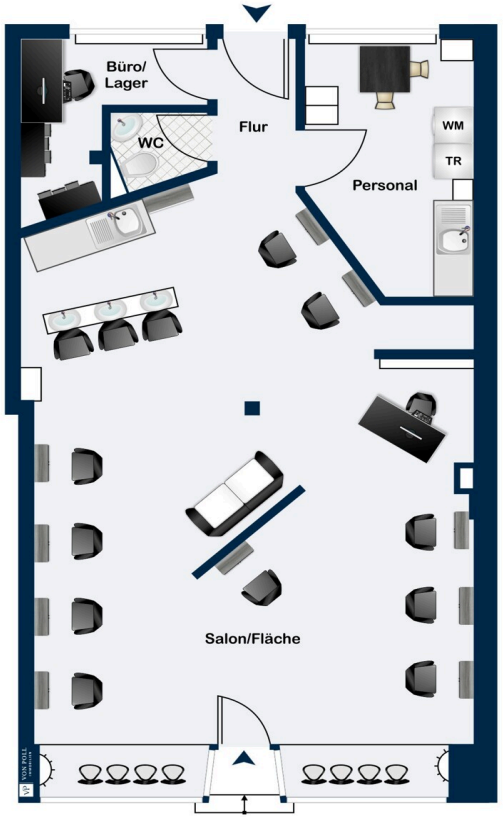
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.11.2036
Befeuerung	Gas

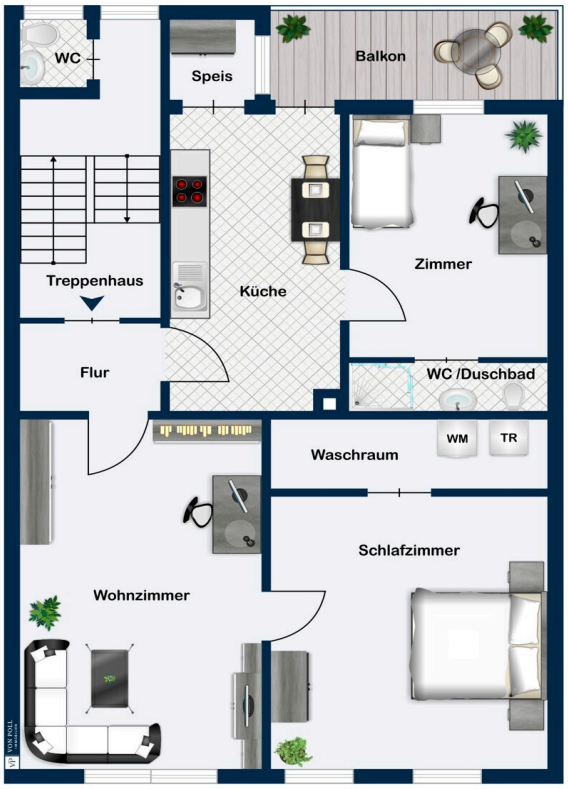
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	404.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1947

Objektnummer: 26309063 - 66424 Homburg

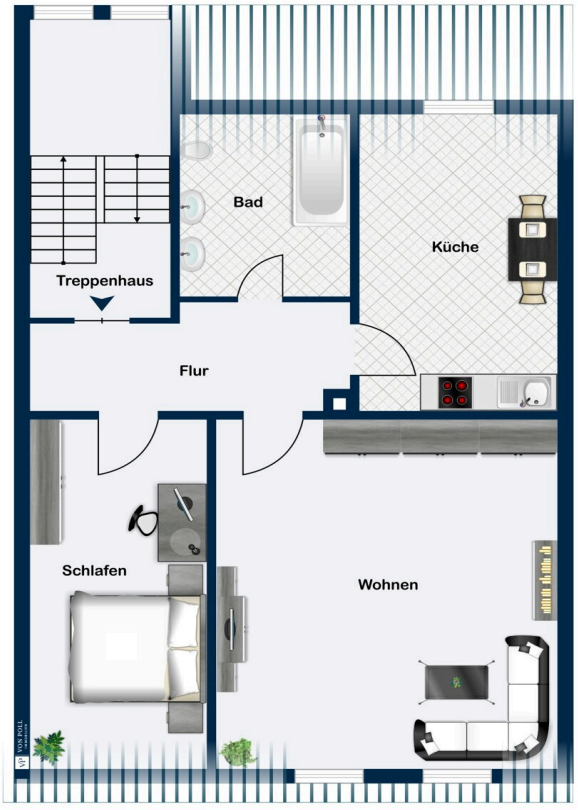
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 26309063 - 66424 Homburg

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Persönlichkeit empfängt einen hier, mitten in Homburg.
Die letzten Modernisierungen geben diesem Wohn- und Geschäftshaus eine angenehm ruhige Selbstverständlichkeit. Holzfenster, erneuerte Bodenbeläge, sanierte Bäder und zeitgemäße Elektroverteilung sorgen für einen soliden Rahmen, in dem das Leben seinen Lauf nehmen kann.

Eine großzügige Gewerbeeinheit mit ca. 100 m2 Ladenfläche im Erdgeschoss überzeugt durch eine solide Vermietung.

Drei Wohneinheiten verteilen sich auf ca. 185 m2 Wohnfläche. Die Übergänge sind fließend, Türen und Fenstern öffnen sich zu hellen Räumlichkeiten. Vier Schlafzimmer gewähren Rückzug, jedes mit eigenem Charakter.
Drei Bäder, modern und zurückhaltend gestaltet, bieten Komfort auf jedem Niveau.

Der Außenbereich wird von einer Terrasse geprägt, die im Sommer zum zweiten Wohnzimmer wird. Hier spürt man die Sonne, hört das leise Treiben des Viertels und genießt die private Atmosphäre auf dem kompakten Grundstück von ca. 210 m2.

Das Wohn- und Geschäftshaus überzeugt nicht nur durch seine Aufteilung, sondern auch durch seine wirtschaftliche Solidität.
Mieteinnahmen von ca. 33.000 Euro jährlich steigerungsfähig unterstreichen das Potenzial dieser Adresse.

Die Gasbrennwertheizungen, 2012 für das Wohnhaus, 2020 für den Gewerbeteil erneuert, sorgen für Effizienz und Sicherheit.
Die zentrale Wärmeversorgung schafft ein konstantes, angenehmes Raumklima, während die gepflegten Räume eine langfristige Perspektive bieten.

Ein Haus von bleibendem Wert, das mit seiner Mischung aus Tradition und Gegenwart jeden Tag aufs Neue überrascht. Wer hier ankommt, spürt sofort, dass die Adresse mehr ist als nur vier Wände, sie ist ein Ort, an dem Geschichte und Zukunft Hand in Hand gehen.

Objektnummer: 26309063 - 66424 Homburg

Ausstattung und Details

- ca. 33.000€ Mieteinnahmen p.a. steigerungsfähig
- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
- drei Wohneinheiten
- 1994 saniert (Bäder, Fenster, Sanitär, Elektroanschluss, Fussböden, Dach)
- 2012 neue Gaszentralheizung für die Wohneinheiten
- 2020 neues Gaszentralheizung für die Gewerbeeinheit
- Terrasse und Balkon

Objektnummer: 26309063 - 66424 Homburg

Alles zum Standort

Homburg präsentiert sich als Standort mit solider Marktstabilität und einer klaren Nachfragebasis, getragen von Universitätsklinikum, Industrie und einer sehr guten Verkehrsanbindung. Für Kapitalanleger bietet die Stadt ein ausgewogenes Umfeld mit moderaten Einstiegspreisen im Vergleich zu größeren Metropolen sowie einer Nachfrage, die sich besonders in gut angebundenen Lagen rund um Zentrum, Klinikum und Verkehrsknotenpunkte konzentriert. Gerade modernisierte Bestandsobjekte, hochwertige Mietwohnungen und gepflegte Häuser in ruhigen, gut erreichbaren Lagen profitieren hier von einem verlässlichen Marktumfeld.

Der hier beschriebene Bereich fügt sich in dieses Bild besonders stimmig ein: urban angebunden, funktional im Alltag und zugleich angenehm geprägt von einer gewachsenen, lebendigen Umgebung. Die Nähe zu zentralen Einrichtungen, kurzen Wegen und einer guten Erreichbarkeit verleiht dem Standort eine nachhaltige Attraktivität für unterschiedliche Zielgruppen und unterstützt eine stabile Vermietbarkeit.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine überzeugende Infrastruktur in allen relevanten Bereichen.

In Summe bietet dieser Standort für Investoren ein belastbares Umfeld mit guter Alltagsinfrastruktur, starker Erreichbarkeit und einer Nachfrage, die von den zentralen Institutionen der Stadt zusätzlich gestützt wird.

Objektnummer: 26309063 - 66424 Homburg

Sonstige Angaben

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: 26309063 - 66424 Homburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com