



**Auf der Teufelsinsel 28 - 66386 St. Ingbert - Telefon (06894) 8950438 - Telefax (06894) 8950439**  
**info@sachs-immo.de - www.sachs-immo.de**



**DIESE HÄUSER  
KÖNNTEN IHRE SEIN**

**Kaufpreis: 860.000 Euro**

**Doppelhaushälften in 66424 Homburg - Bruchhof,  
Lilienstraße 11a und 11b**

## OBJEKTDATEN HAUSNUMMER 11a

Anzahl Zimmer: 5  
Anzahl Schlafzimmer: 4  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl Gäste WC: 1  
Garten / Terrasse: Ja

Keller: Nein  
Wohnfläche: 155,28 m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 2  
Haustyp: Doppelhaushälfte  
Bezugsfrei: ab sofort

## OBJEKTDATEN HAUSNUMMER 11b

Anzahl Zimmer: 5  
Anzahl Schlafzimmer: 4  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl Gäste WC: 1  
Garten / Terrasse: Ja

Keller: Nein  
Wohnfläche: 154,89 m<sup>2</sup>  
Stellplatz: 2  
Haustyp: Doppelhaushälfte  
Bezugsfrei: aktuell vermietet



## KOSTEN

Kaufpreis Gesamtes Haus: 860.000,- €

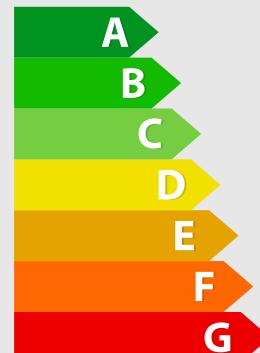
Mieteinnahmen für Hausnummer 11b: 1.500 € kalt

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 6,5 %
- Notar u. Grundbuchkosten: 2 %
- Maklerprovision: 3 % zuzüglich 19 % MwSt.

## BAUSUBSTANZ & ENERGIE

Objektzustand: Neuwertig  
Baujahr: 2018  
Energieausweis: Energiebedarfssausweis  
Energieklasse: A++  
Energieverbrauch: 27,27 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)  
Heizungsart: Wärmepumpe



## UNTERLAGENÜBERSICHT

- Wohnflächenberechnung
- Grundrisse, Ansichten und Schnitt
- Wohngebäudeversicherung
- Teilungserklärung
- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Flurkarte

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Suchen Sie nach einem modernen und energieeffizienten Zuhause oder einer lohnenden Investition? Diese beiden Doppelhaushälften bieten beides! Erbaut im Jahr 2018, vereinen sie höchsten Wohnkomfort mit einer durchdachten Ausstattung.

Eine der beiden Doppelhaushälften ist sofort bezugsfertig und wartet darauf, von Ihnen gestaltet zu werden. Die andere ist bereits vermietet und sichert Ihnen eine attraktive monatliche Miete von 1.500 Euro (kalt).

Beide Häuser bieten Ihnen:

- Modernste Ausstattung: 3-fach verglaste Fenster, Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort, eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, die für ein angenehmes Raumklima sorgt, und eine zentrale Lüftungsanlage für frische Luft.
- Großzügiger Grundriss: Im Erdgeschoss erwartet Sie eine offene Küche mit hochwertiger Einbauküche, ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten, ein Gäste-WC für Ihre Besucher, ein praktisches Gästezimmer und ein Hauswirtschaftsraum. Im Obergeschoss finden Sie zwei gemütliche Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit einer Ankleide für Ihre Kleidung und ein modernes Badezimmer mit sowohl einer Badewanne als auch einer Dusche.
- Energieeffizienz: Dank der KfW 40-Norm und den modernen Technologien können Sie sich über niedrige Energiekosten freuen und schonen gleichzeitig die Umwelt.
- Komfort und Funktionalität: Vier Stellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Der Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen und Grillen ein.

Diese Doppelhaushälften bieten Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, Ihr Traum vom Eigenheim zu verwirklichen und gleichzeitig eine lukrative Kapitalanlage zu erwerben. Die Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und einer attraktiven Lage macht diese Immobilien zu einer echten Perle am Immobilienmarkt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann melden Sie sich gerne bei uns und wir vereinbaren einen Besichtigungstermin!

## OBJEKTAUSSTATTUNG

- 3 Scheibenwärmeschutzverglasung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Elektrorollläden im gesamten Haus
- Luftwasserwärmepumpe
- KFW 40 Standard
- Zentrale Lüftungsanlage
- Garten mit Terrasse
- Einbauküchen
- insgesamt 4 KFZ Stellplätze

## IMPRESSIONEN

Wohnzimmer



Garten mit Terrasse



Offene Küche mit Einbauküche



Schlafzimmer



Kinderzimmer

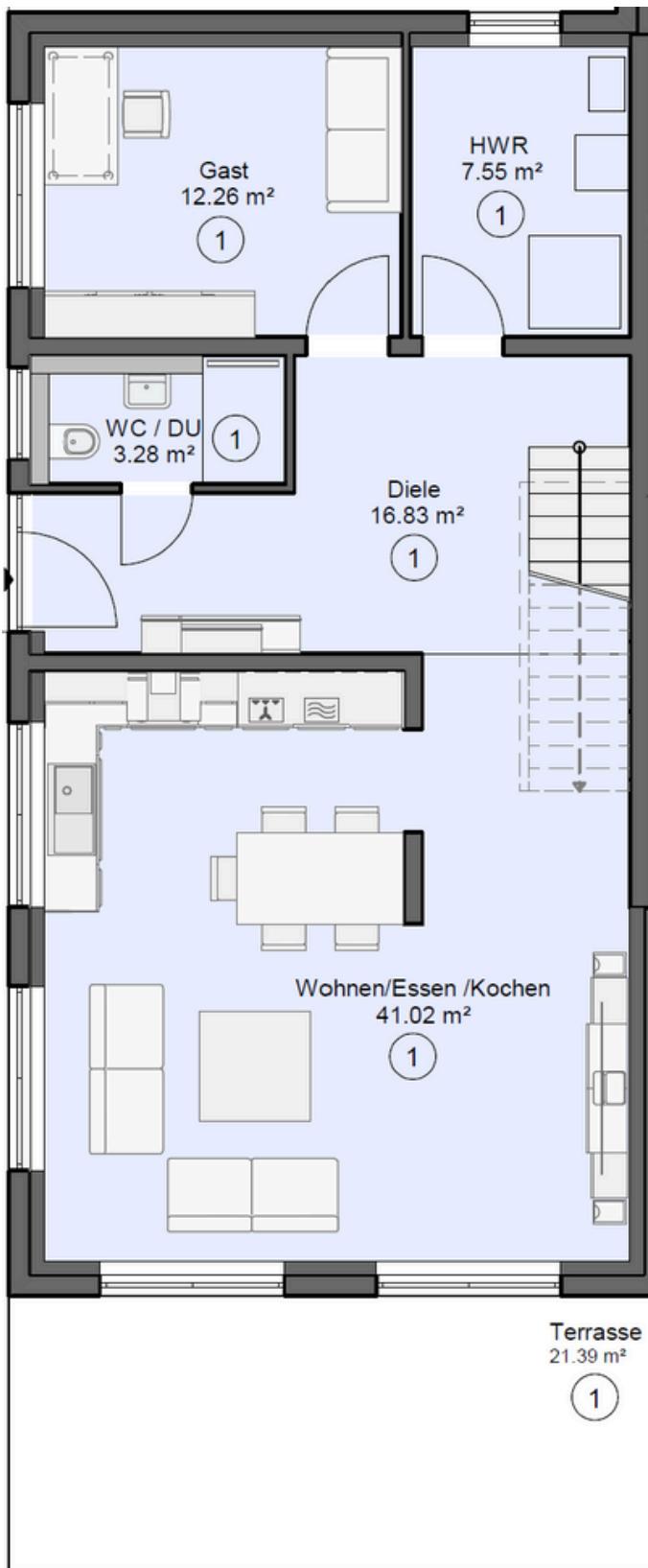


Badezimmer

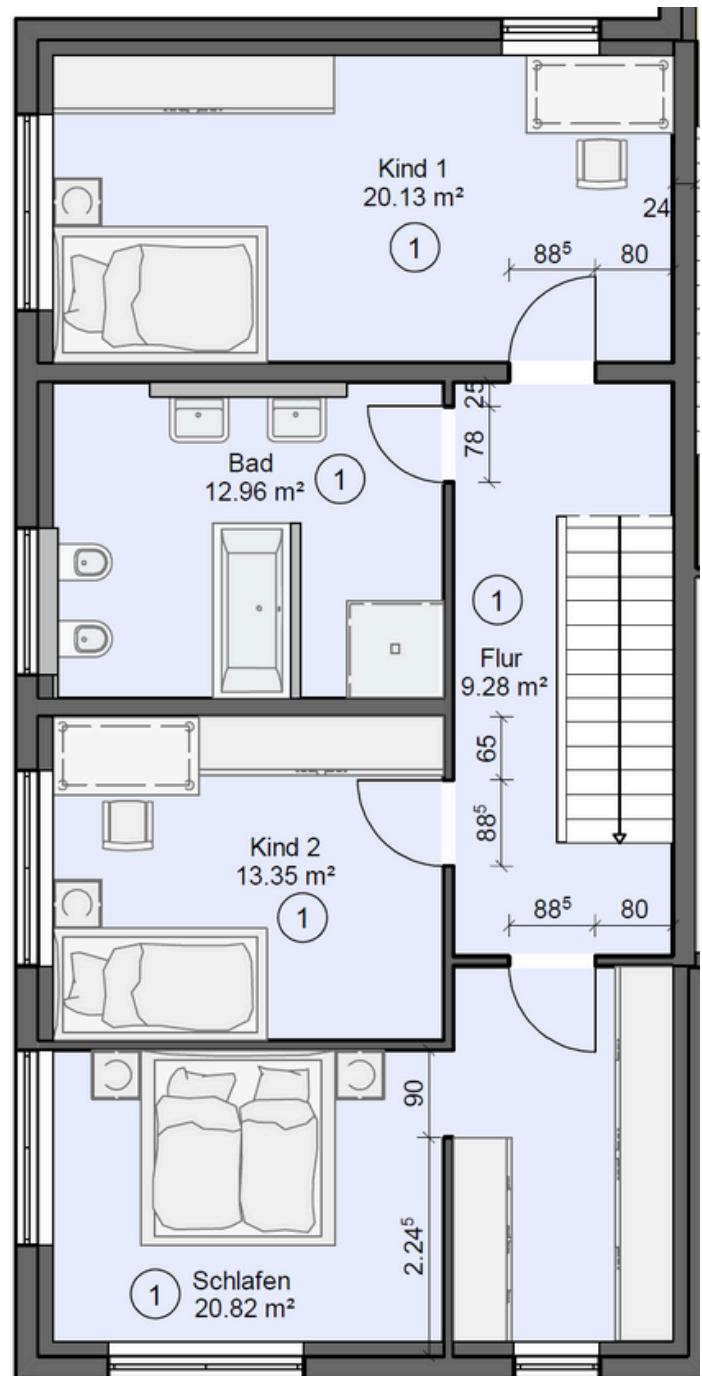


# GRUNDRIFFE HAUSNUMMER 11a

Erdgeschoss



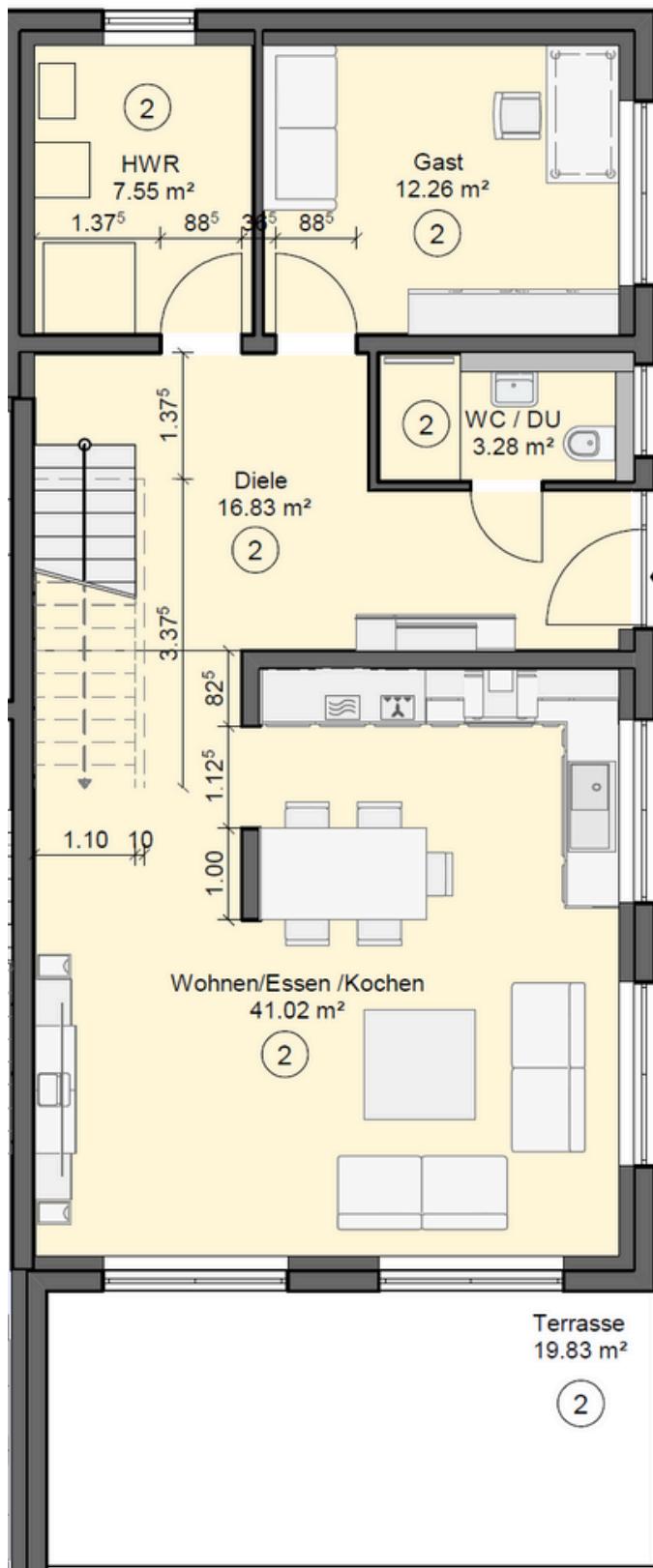
Obergeschoss



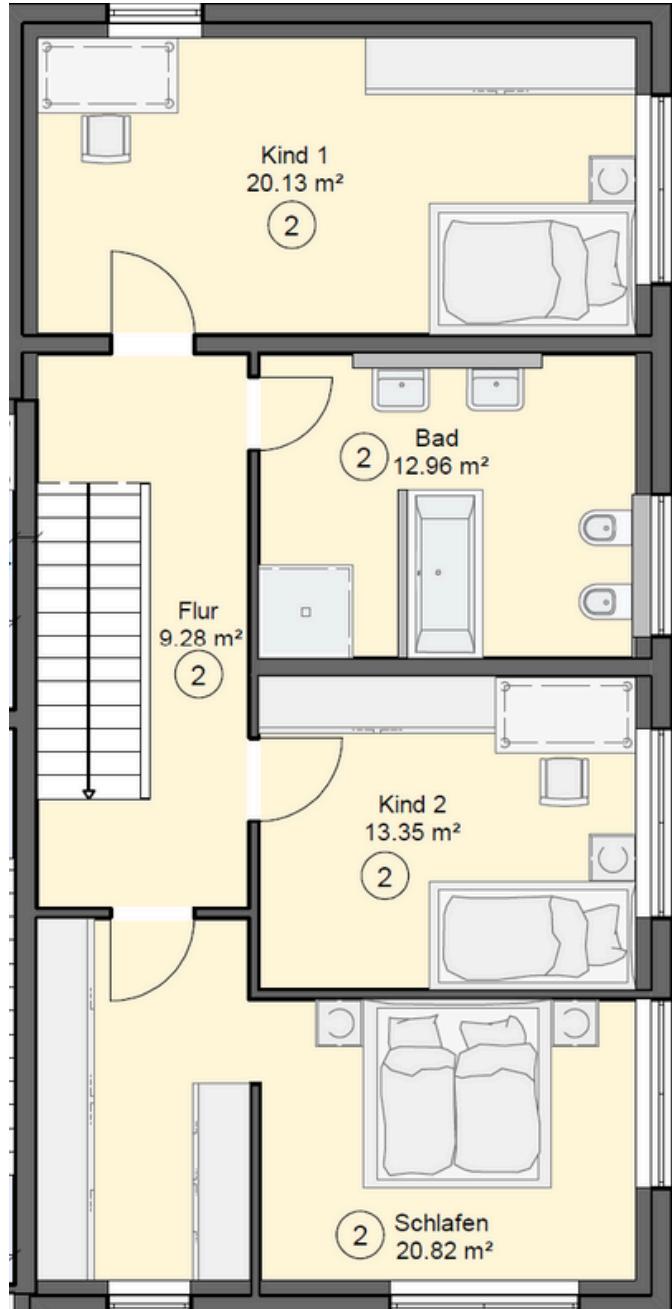
Grundriss - unverbindliche, nicht maßstabsgetreue Darstellung

## GRUNDRIFFE HAUSNUMMER 11b

## Erdgeschoss



## Obergeschoss



Grundriss - unverbindliche, nicht maßstabsgetreue Darstellung

## LAGE

Homburg-Bruchhof ist ein Stadtteil der saarländischen Kreisstadt Homburg und liegt nordöstlich des Stadtzentrums. In Bruchhof und in den umliegenden Stadtteilen gibt es eine gute Auswahl an Kindergärten. Auch schulische Einrichtungen sind in ausreichender Zahl vorhanden. Grundschulen, weiterführende Schulen und sogar ein Gymnasium befinden sich in Homburg oder in unmittelbarer Nähe.

Für den täglichen Bedarf finden Sie in Bruchhof und den umliegenden Stadtteilen verschiedene Geschäfte. Supermärkte, Bäckereien, Metzger und andere Einzelhändler decken ein breites Spektrum an Produkten ab. Größere Einkaufszentren sind in Homburg selbst zu finden.

Der Ort ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Busse verkehren regelmäßig in die Innenstadt und zu den umliegenden Orten. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ebenfalls gut.



## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Sabine Katin  
Auf der Teufelsinsel 28  
66386 St. Ingbert

Tel: 0152 34098438  
E-Mail: [s.katin@sachs-immo.de](mailto:s.katin@sachs-immo.de)  
Web: [www.sachs-immo.de](http://www.sachs-immo.de)



### Zufriedenheitsgarantie

Neben einer zeitnahen Vermietung und einem erfolgreichen Verkauf steht auch Ihre Zufriedenheit für uns an oberster Stelle. Wir vermitteln Ihre Immobilie anhand festgelegter und professionell ausgeführter Schritte.



### Bester Service

Unsren Kunden bieten wir alle Dienstleistungen für die erfolgreiche Vermittlung Ihrer Immobilie aus einer Hand. Als Kunde profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung und von exzellenten Kenntnissen der Immobilienbranche.

## HINWEIS

Sämtliche Angaben entsprechen dem Stand der Eingabeplanung. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen Änderungen bei dieser Planung möglich sein. Sämtliche Visualisierungen sind künstlerische Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Die Darstellungen der Perspektiven, Fassaden und Fußbodenverlegung sowie deren Farbgestaltung geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Abbildungen zeigen auch Sonderausstattungen, die entsprechend der Baubeschreibung gegebenenfalls nur nach vorheriger Absprache und gegen Aufpreis erhältlich sind.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände (auch auf Terrassen und Balkonen bzw. in Gärten), Möbel (inkl. Küche), Beleuchtungselemente und Textilien dienen nur der künstlerischen Darstellung für den Prospekt und begründen keinen Anspruch auf Herstellung/Lieferung. Alleinig die Baubeschreibung ist für die Ausstattung maßgeblich. Bitte beachten Sie, dass für die Rechte und Pflichten aller Beteiligten im Falle des Erwerbs des Objektes allein die notariell beurkundeten Verträge maßgeblich sind. Erst aus diesen können Sie die verbindlichen Informationen erhalten, die für Ihre Kaufentscheidung unter Umständen wichtig sind.

## TIPPgeber

Diese Prämie sollten Sie sich nicht entgehen lassen.

Wenn Sie von einer Immobilie wissen, die verkauft werden soll:

Informieren Sie uns. Wir belohnen Ihren Tipp - wenn er zu einem Abschluss führt.

Voraussetzungen für Ihre Tippgeber-Prämie sind:

- Sachs Immobilien kennt das Objekt nicht
- Es liegt noch kein Maklervertrag vor
- Das Objekt wird nicht bereits beworben

Wenn Sie also jemanden aus Ihrem Verwandten-, Freundes- oder Bekanntenkreis kennen, die Ihre Immobilie verkaufen möchten, dann sollten Sie umgehend handeln. Senden Sie uns dazu die Ihnen bekannten Fakten per Kontaktformular. Ganz besonders wichtig sind natürlich die Angaben zum Immobilienbesitzer, zur Immobilie und Ihre eigenen Kontaktangaben. Sie helfen uns, wenn Sie uns möglichst umfassend informieren.