

EXPOSE Nr. 2025S87.1

VDC

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

2-3 Wohn-/ Gewerbeeinheiten in stilvoller Stadtvilla im Herzen von 66424 Homburg

Zusammenfassung:

Derzeitige Nutzung: leerstehend
Jahres-Kaltniete
46800,- EUR

Wohn-/ Nutzfläche:
Gesamt: ca. 390 m²
1. OG: ca. 150 m²
2. OG: ca. 140 m²
DG: ca. 100 m²

Grundstück: ca. 840 m²
Energieausweis: in Vorbereitung

Lage: Stadtkern

Gebiet (Bauamt): Wohn-/Mischgebiet
Bauart: massiv
Baujahr: 1906
Letzte Teilmordenisierung 2021

Zustand: gut

Heizung: Heizkörper
Energie: Fernwärme

Sonstiges:
Stellplatz im Innenhof
öffentliche Parkplätze vor der Haustür
Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Rendite 8,5 %



Kurzbeschreibung:

1.OG: Diele, Gäste- WC, Duschbad, 3 Zimmer, Wohn- Essbereich, Küche, Balkon
2.OG: Diele Duschbad mit Wanne, Küche, drei Zimmer, Wohn- Essbereich
DG: Loft mit Einbauküche, Duschbad mit Wanne
Anmerkung: EG steht nicht zum Verkauf

Kosten:

Kaufpreis: 550.000,- EUR
(Verhandlungsbasis, auch einzeln zu veräußern)
Käufercourtage: 3,57 %
Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Makler hat mit dem Verkäufer einen provisioenpflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Hinweis: Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

EXPOSE Nr. 2025S87.1



Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

Aufteilung 1. Obergeschoss:

- 150qm
- Großzügige Eingangsdiele als zentrale Verbindung der angrenzenden Räume
- Drei Schlafmöglichkeiten/ Büroräume
- Geräumiger Wohn- Essbereich oder Seminarraum verbunden durch eine Schiebetür
- Moderne Einbauküche
- Gaste- WC
- Badezimmer mit geräumiger Dusche

Aufteilung 2. Obergeschoss:

- 140qm
- Kombination aus 6 Zimmern (teilweise Durchgangszimmer)
- Büro bzw. Wohn-/ Ess- oder Schlafmöglichkeiten
- Badezimmer mit Duschwanne
- Küchenzeile mit Essbereich

Aufteilung Dachgeschoss:

- 100m² im Apartment charakterisiert durch Sichtbalken
- Moderne Küchenzeile
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Ausstattung & Besonderheiten:

- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen
- Gas-Zentralheizung (modernisiert 2021)
- Ca 7m² Balkon
- Garten Süd/West ausgerichtet
- Komplett eingewachsenes und umzäuntes Grundstück
- Vollständige Unterkellerung

Anmerkung:

Die Wohneinheiten sind Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft.

Das Erdgeschoss befindet sich nicht im Verkauf und wird derzeit gewerblich genutzt.

Mietpotenzial:

Die angebotenen Wohn-/ Gewerbeeinheiten sind leerstehend.

Das Objekt bietet ein Mietpotential von ca. 46800,- EUR.

Hinweis: Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

EXPOSE Nr. 2025S87.1

VDC

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

Objektbeschreibung:

Diese großzügige und vielseitig nutzbare Stadtvilla überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für gewerbliche Nutzung als auch Wohnraum und Arbeiten unter einem Dach oder auch als Kapitalanlage.

Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen 2015:

- Erneuerung des Daches und der Fenster
- Neuer Anstrich der Außenfassade

Aufteilung 1. Obergeschoss

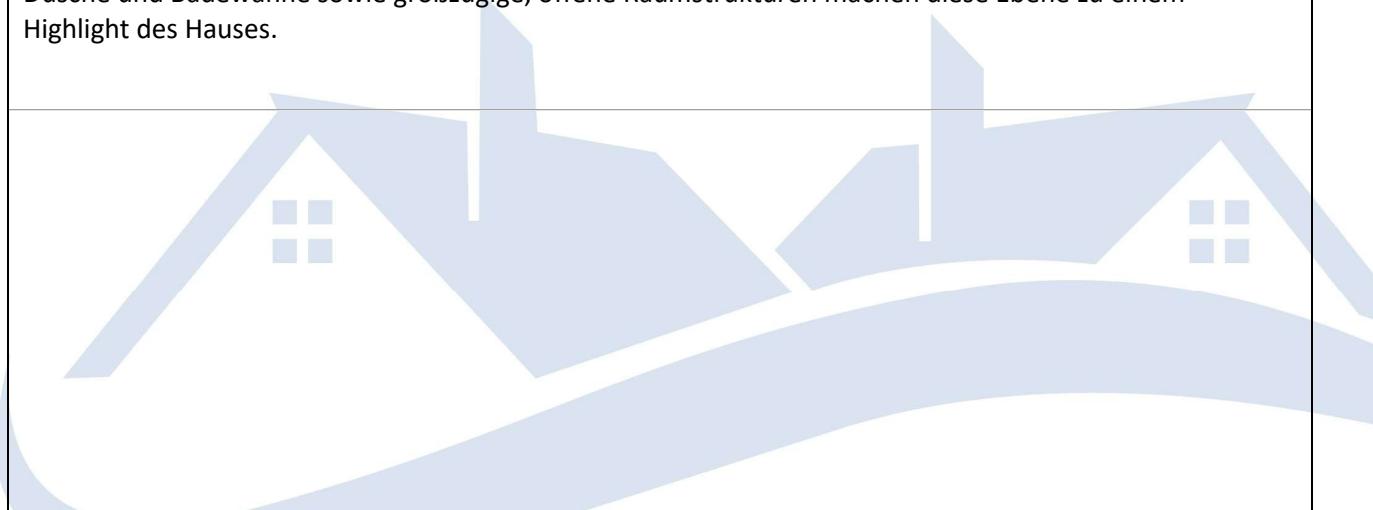
Über die weitläufige Eingangsdiele gelangt man in die angrenzenden Räume. Hier stehen drei flexibel nutzbare Schlafzimmer bzw. Büroräume zur Verfügung. Der große Wohn- und Essbereich, der sich bei Bedarf als Seminarraum eignet, wird durch eine elegante Schiebetür verbunden und bietet viel Platz für Begegnung. Ergänzt wird die Etage durch eine moderne Einbauküche, ein Gäste-WC sowie ein komfortables Badezimmer mit großzügiger Dusche.

Aufteilung 2. Obergeschoss

Diese Ebene bietet ebenfalls vielfältige Möglichkeiten. Ein Badezimmer mit Duschwanne, eine praktische Küchenzeile mit Essbereich sowie drei miteinander verbundene Zimmer, die durch eine geschickte Raumgestaltung variabel genutzt werden können. Zwei weitere Räume bieten sich als Schlaf- oder Büroräume an.

Aufteilung Dachgeschoss

Das Dachgeschoss beeindruckt mit loftartigem Charakter: Auf ca. 100 m² Wohnfläche entsteht durch sichtbare Balken eine besondere Wohntatmosphäre. Eine moderne Küchenzeile, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie großzügige, offene Raumstrukturen machen diese Ebene zu einem Highlight des Hauses.



Hinweis: Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

EXPOSE Nr. 2025S87.1

VDC

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Homburg, in der Saarbrücker Straße, Ecke Kaiserstraße.

Homburg ist die Kreisstadt des Saarpfalz-Kreises und zählt rund 45.000 Einwohner. Als bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort im Saarland bietet die Stadt eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität.

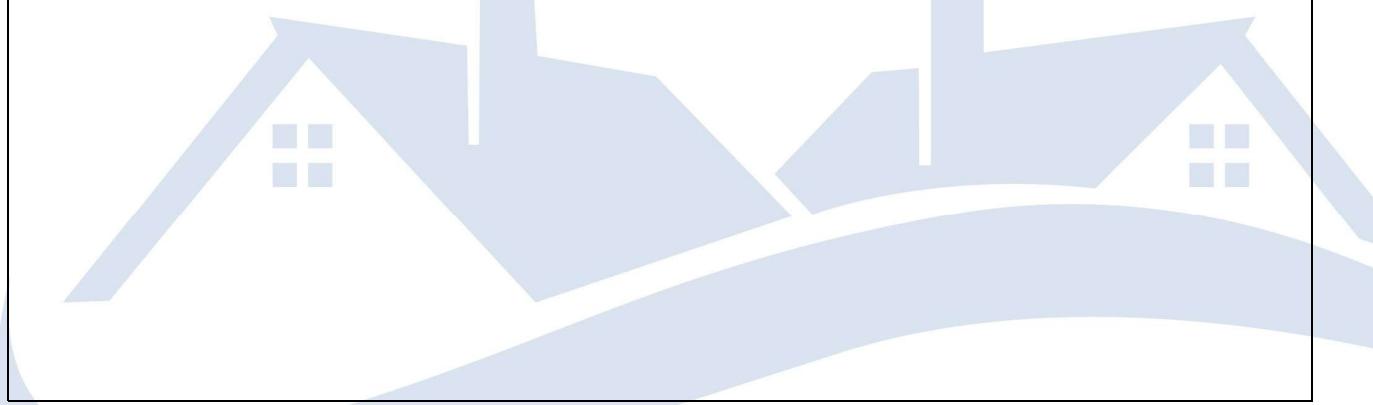
Die Saarbrücker Straße ist eine zentral verlaufende Straße, welche das Stadtzentrum mit umliegenden Stadtteilen sowie der Region verbindet. Die Adresse zeichnet sich durch ihre gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit aus, was sie unter anderem für gewerbliche Nutzung attraktiv macht. Auch für Wohnnutzung überzeugt die Lage durch ihre zentrale Anbindung und die Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Cafés und Restaurants. Auch ärztliche Versorgung sowie Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind in der Umgebung zahlreich vorhanden. Der Stadtpark sowie weitere Grünflächen sorgen für Erholung im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Homburger Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegene A6 sowie die B423 besteht zudem eine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz, etwa in Richtung Saarbrücken, Kaiserslautern oder Mannheim.

Nicht zuletzt ist die Lage auch durch aktuelle städtebauliche Entwicklungen geprägt: In unmittelbarer Nähe sind Investitionen in Infrastruktur und Einzelhandel geplant, was die Attraktivität des Standorts weiter erhöht.

Ob als **Mehrparteienhaus, Wohn- und Geschäftshaus** oder zur Aufteilung in einzelne Wohneinheiten – das Objekt eignet sich hervorragend für **Kapitalanleger**, die auf verlässliche Mietrenditen in einem etablierten Wohnmarkt setzen



Hinweis: Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

EXPOSE Nr. 2025S87.1

VDC

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

Hinweise:

Um Ihre Anfrage zügig bearbeiten zu können, bitten wir Sie, uns per E-Mail Ihren Namen mit voller Wohnanschrift und Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme immer mit anzugeben.

Dieses Miet- oder Verkaufs- Angebot ist freibleibend und unverbindlich und stellt kein vertragliches Angebot dar.

Die Angaben stammen vom Verkäufer/Anbieter, dritter Personen oder Hausverwaltungen und dienen einer ersten Information.

Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Eine Informationsweitergabe an Dritte ist untersagt. Der Interessent haftet dafür in Höhe der Vermittlungsprovision.

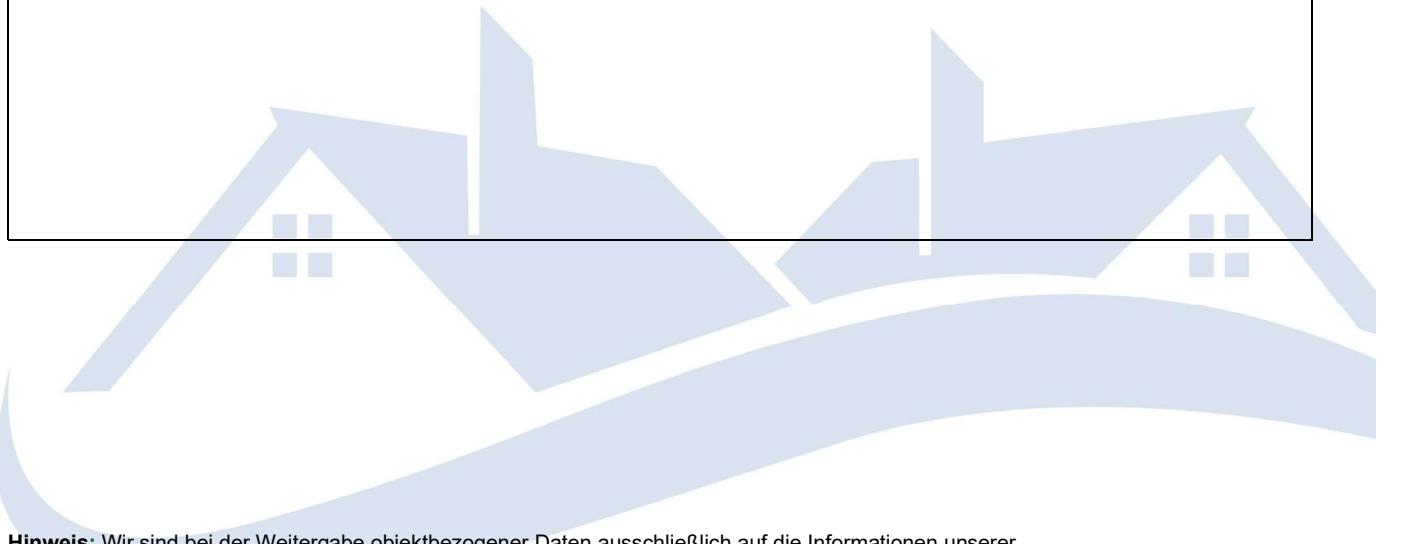
Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer sowie für Besichtigungen gerne zur Verfügung.

Wir sind auch Sa.- u. sonntags für Sie unter 0160-93992867 erreichbar.

Sie benötigen Hilfe bei der Neuvermietung oder beim Verkauf Ihrer Immobilie?

Wir erledigen das gerne für Sie! Wir beraten, begleiten und kümmern uns um die Abwicklung nötiger Formalitäten.

Gerne vermitteln wir Ihnen einen professionellen und unabhängigen Finanzierungsservice und lassen Ihnen in Verbindung mit Top-Konditionen eine speziell auf Ihre Anforderungen zugeschnittene Finanzierung erarbeiten, auch ohne Eigenkapital.



Hinweis: Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

EXPOSE Nr. 2025S87.1

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

VDC

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

Außenansicht:



Hinweis: Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

EXPOSE Nr. 2025S87.1

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

VDC

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

Eingangsbereich



Hinweis: Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

EXPOSE Nr. 2025S87.1

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

VDC

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

1.Obergeschoss:



Hinweis: Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

VDC Vertrieb- & Dienstleistung Collet
Geschäftsführer: Joachim Collet
Glanstr. 6c
66914 Waldmohr

Telefon 06373 899114
PC-Fax 03212 1433579
joachim.collet@v-d-c.de
www.v-d-c.de

VR-Bank Südwestpfalz
IBAN DE 53 5426 1700 0 204 1193 98
BIC GENODE61ROA

Amtsgericht Landstuhl
USt-ID Nr. DE 257 937 385
Steuer-Nr. 23/026/3078/3

EXPOSE Nr. 2025S87.1

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

VDC

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

1.Obergeschoss:



Hinweis: Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

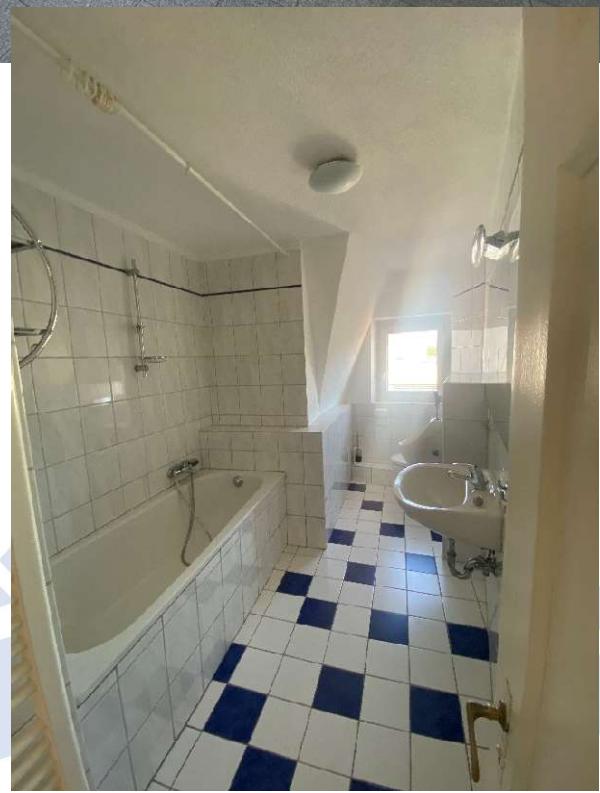
EXPOSE Nr. 2025S87.1

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

VDC

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

2.Obergeschoss:



Hinweis: Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

EXPOSE Nr. 2025S87.1

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

VDC
Vertrieb- & Dienstleistung Collet

Dachgeschoss:



Hinweis: Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

VDC Vertrieb- & Dienstleistung Collet
Geschäftsführer: Joachim Collet
Glanstr. 6c
66914 Waldmohr

Teléfono 06373 899114
PC-Fax 03212 1433579
joachim.collet@v-d-c.de
www.v-d-c.de

VR-Bank Südwestpfalz
IBAN DE 53 5426 1700 0 204 1193 98
BIC GENODE61ROA

Amtsgericht Landstuhl
USt-ID Nr. DE 257 937 385
Steuer-Nr. 23/026/3078/3

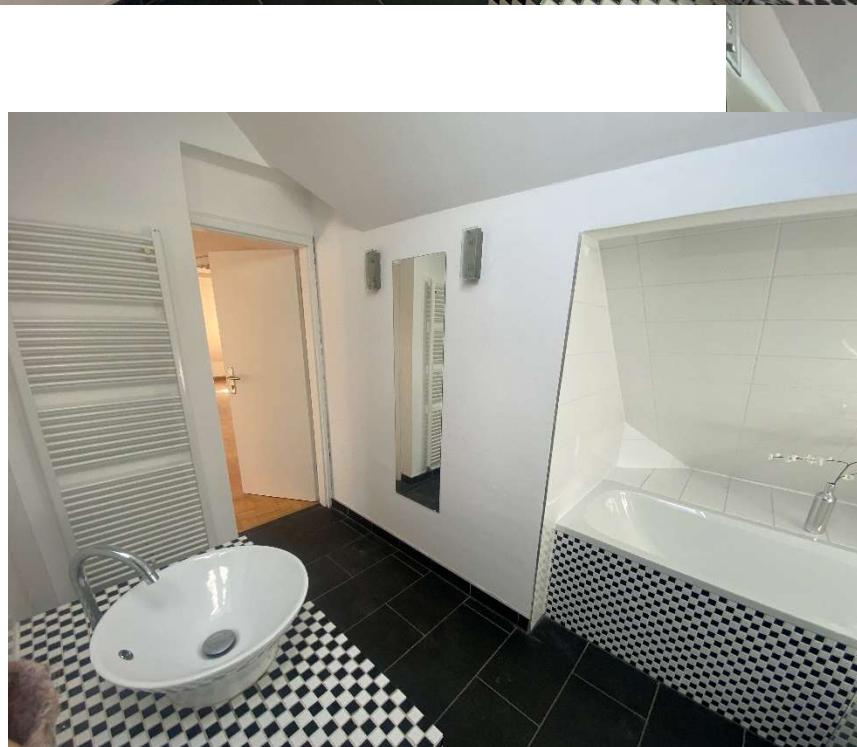
EXPOSE Nr. 2025S87.1

Vertrieb- und Dienstleistungen Collet - Glanstr. 6c - 66914 Waldmohr

VDC

Vertrieb- & Dienstleistung Collet

Dachgeschoss:



Hinweis: Wir sind bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und können folglich für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!