

Bad Homburg – Stadtzentrum

VON POLL - BAD HOMBURG: Stadtnahe Immobilie mit diversen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 23002079



KAUFPREIS: 859.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 274 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 689 m²

Objektnummer: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

Auf einen Blick

Objektnummer	23002079
Wohnfläche	ca. 274 m ²
Zimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	1950
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	859.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2018
Nutzfläche	ca. 198 m ²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	306.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	28.06.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie
kostenfrei und unverbindlich,
entwickeln eine Ihrem Objekt
angepasste Verkaufsstrategie
und stehen Ihnen bis zu einem
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/bad-homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

Objektnummer: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

Die Immobilie



Capital
Auszeichnung
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

VP
★★★★★

Gold Partner
Scout24
SEIT 2015

**DEUTSCHLANDS
BESTES
ARBEITGEBER**
VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA
Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

Ein erster Eindruck

Wir möchten Ihnen diese geräumige Immobilie vorstellen, ein in Innenstadtlage stehendes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1950. Die Wohnfläche beträgt großzügige 274 m², welche sich auf zwei Wohnungen aufteilen. Das Grundstück erstreckt sich auf ca. 689 m² und ist pflegeleicht gestaltet. Das Haus bietet 10 Zimmer, die sich über mehrere Etagen verteilen, sowie 3 Badezimmer. Hier bietet sich die Möglichkeit, die Räume nach Ihren Wünschen zu renovieren und Ihren eigenen Stil einzubringen, während Sie die Qualität und die Geschichte des Hauses bewahren. Eine großzügige Dachterrasse mit Blick auf den Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Mit seiner - im Jahr 2018 modernisierten - Heizungsanlage bietet dieses Haus eine zentrale Wärmeversorgung. Dank der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten - z.B. Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage - können Sie diese Immobilie an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die zusätzlichen Lagerflächen, die Ihnen viel Raum für Ihre Hobbies oder als praktischer Stauraum bieten. Außerdem bietet das Grundstück neben zwei Garagenplätzen nicht nur ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner, sondern auch für Gäste. In Innenstadtlage ist dies eine Seltenheit. Die Immobilie ist auch ideal für Bauträger, die nach einem interessanten Projekt suchen. Auf diesem Grundstück können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und es nach Ihren Vorstellungen gestalten. Für dieses Grundstück existiert kein Bebauungsplan, die Bebauung richtet sich nach § 34 Bau GB (Nachbarschaftsbebauung). Die Lage dieses Hauses ist äußerst attraktiv und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ruhigen Umgebung, die Ihnen Privatsphäre und Ruhe bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen und gemeinsam mit Ihnen die Möglichkeiten zu besprechen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

Ausstattung und Details

- riesige Dachterrasse
- viel Lagerfläche
- aktuelle Heizung
- ausreichend Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück

Objektnummer: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

Alles zum Standort

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Taunusgemeinden. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade zur Saalburg und zum Herzberg laden zu Erholung und Sport ein. Die berühmte Kurstadt Bad Homburg bietet seinen Bewohnern eine ausgesprochen hohe Lebensqualität. Kur-/Thermal- und Wellnessbäder, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein großes kulturelles Angebot sowie ausgezeichnete Restaurants und renommierte Schulen sind präsent. Das Kurhaus mit verschiedensten Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, die Tennisplätze mit Clubanlage, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar. Bad Homburg ist sowohl mit der S-Bahnlinie S5 als auch mit der U-Bahnlinie U2 an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden. Ein Regionalbus verbindet die Taunusgemeinden. Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Über das ca. 5 Minuten entfernte Autobahnkreuz Bad Homburg (A5 und A 661) erreichen Sie in ca. 15 Minuten Frankfurt und in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 306.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com