

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

# VON POLL - BAD HOMBURG: 3-Zimmerwohnung mit Terrasse und Garage in Top-Lage

Objektnummer: 24002047



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24002047 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

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

Objektnummer: 24002047 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002047
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24002047 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	224.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.08.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24002047 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002047 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002047 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002047 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002047 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Objektnummer: 24002047 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## 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](http://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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

**Objektnummer: 24002047 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen eine exklusive Eigentumswohnung im Hochparterre, die durch ihre großzügige Terrasse und die lichtdurchfluteten Räume besticht. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer und bietet somit ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder auch Singles, die den Komfort von viel Raum schätzen. Eine Besonderheit der Wohnung ist die hübsche Einbauküche, die mit allen wichtigen Geräten ausgestattet ist und das Kochen zum Vergnügen macht. Zusätzlich zur Küche gibt es ein geräumiges Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Zu der Wohnung, die in idealer Südwestlage liegt und somit den ganzen Tag über von natürlichem Licht durchflutet wird, gehört auch eine eigene Garage im Haus, die nicht nur Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen schützt, sondern auch zusätzlichen Stauraum bietet. Die Lage der Wohnung ist äußerst begehrt. Direkt vor der Tür befindet sich eine Bushaltestelle, die eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet, und zur Stadtmitte oder zur S-Bahn und U-Bahn weiterführt. Die Autobahnen A661 und A5 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen. Für Naturliebhaber ist der nahegelegene Schlosspark in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet Erholung und Freizeitmöglichkeiten. Ebenso lädt das Naherholungsgebiet Plätzenberg zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Die zentrale Lage der Wohnung ermöglicht es, den Alltag bequem zu gestalten. Ein Rewe-Markt in der Nähe sorgt für den täglichen Bedarf und erspart lange Wege. Diese Wohnung vereint Komfort, Stil und eine erstklassige Lage und ist somit eine einmalige Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24002047 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## 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: 24002047 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 224.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24002047 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)