

Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

# VON POLL - BAD HOMBURG: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gefragter Lage

Objektnummer: 25002008



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25002008 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

Objektnummer: 25002008 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25002008	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1964	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25002008 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	102.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25002008 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002008 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002008 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002008 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

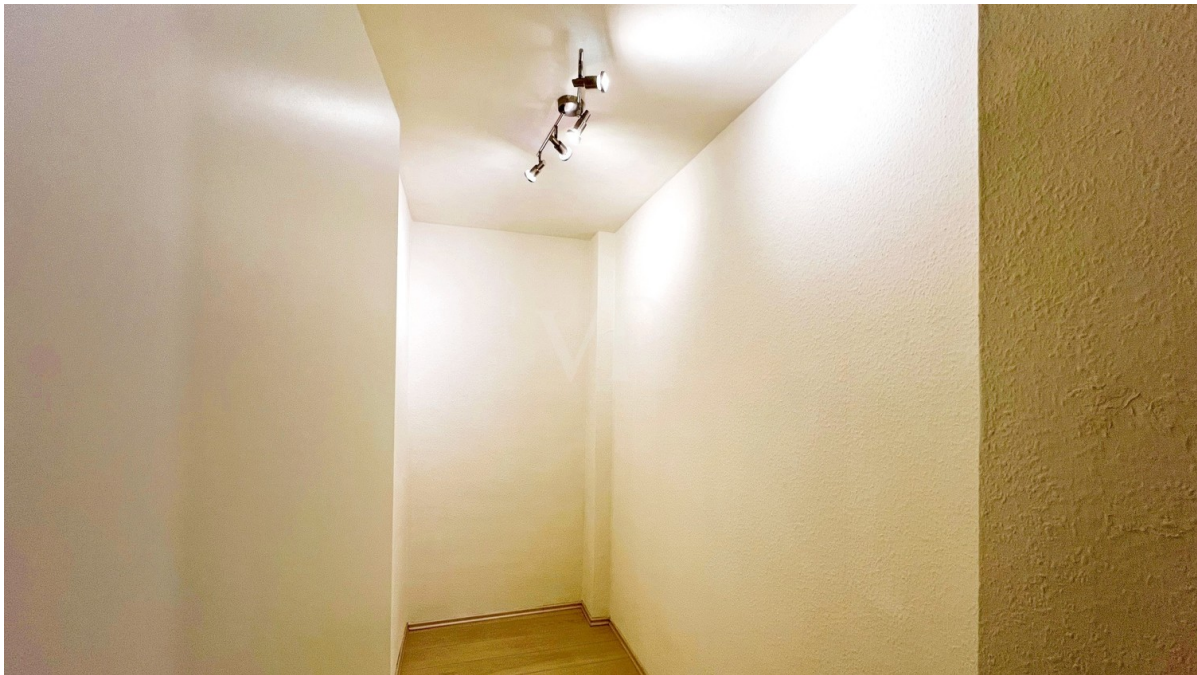
## Die Immobilie





Objektnummer: 25002008 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002008 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## 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: 25002008 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)



## Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

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



**Objektnummer: 25002008 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1964. Das Gebäude mit vier Wohnetagen wird kontinuierlich gewartet und durch die Hausverwaltung gut gepflegt. Die Heizungsanlage wurde auf ein effizientes Fernwärmesystem umgestellt. Die Wohnung ist bereits in einem schönen modernen Zustand, so daß einem kurzfristigen Neubezug nichts im Wege steht. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines stadtnahen Mehrfamilienhauses mit einer großzügigen Grünanlage drumherum. Das Raumkonzept überzeugt durch ein sehr schönes großes Wohnzimmer mit Zugang zu einem überdachten Balkon. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und ist durch das große Fenster wunderbar hell. Bei einer umfassenden Renovierung wurden das Bad und die Einbauküche erneuert, sowie die Wände und Decken neu angelegt. Das Badezimmer wurde mit einer Wanne und einer Dusche ausgestattet und bietet somit einen schönen Komfort. Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Im Keller befinden sich zudem ein Trockenraum und ein Fahrradkeller, der den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht. Die Wohnung ist derzeit frei und steht sofort zum Einzug zur Verfügung. Dank des guten Zustandes besteht kaum Investitionsbedarf. Die zentrale Lage eröffnet die Möglichkeit zu Fuß in die Stadt zu laufen oder mit dem Bus zu fahren. Diese Wohnung eignet sich ideal für die Eigennutzung oder als Kapitalanlage. Die moderne wertige Ausstattung und der gute Allgemeinzustand der Immobilie garantieren eine werthaltige Investition. Für Termine stehen wir Ihnen gerne zeitnah zur Verfügung, lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort begeistern.

Objektnummer: 25002008 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Ausstattung und Details

- Einbauküche (ohne Elektrogeräte)
- Kunststofffenster mit Doppel-Isolierverglasung
- Laminatboden
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- modern gestaltet
- Heizung Fernwärme

Objektnummer: 25002008 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## 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: 25002008 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 102.79 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25002008 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## 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)