

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

# VON POLL - BAD HOMBURG: Sonnige 4-Zi-ETW, zwei Balkone, Garage in U-Bahnnähe

Objektnummer: 24002085



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24002085 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

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

Objektnummer: 24002085 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002085
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24002085 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	173.23 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.03.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 24002085 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002085 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Die Immobilie



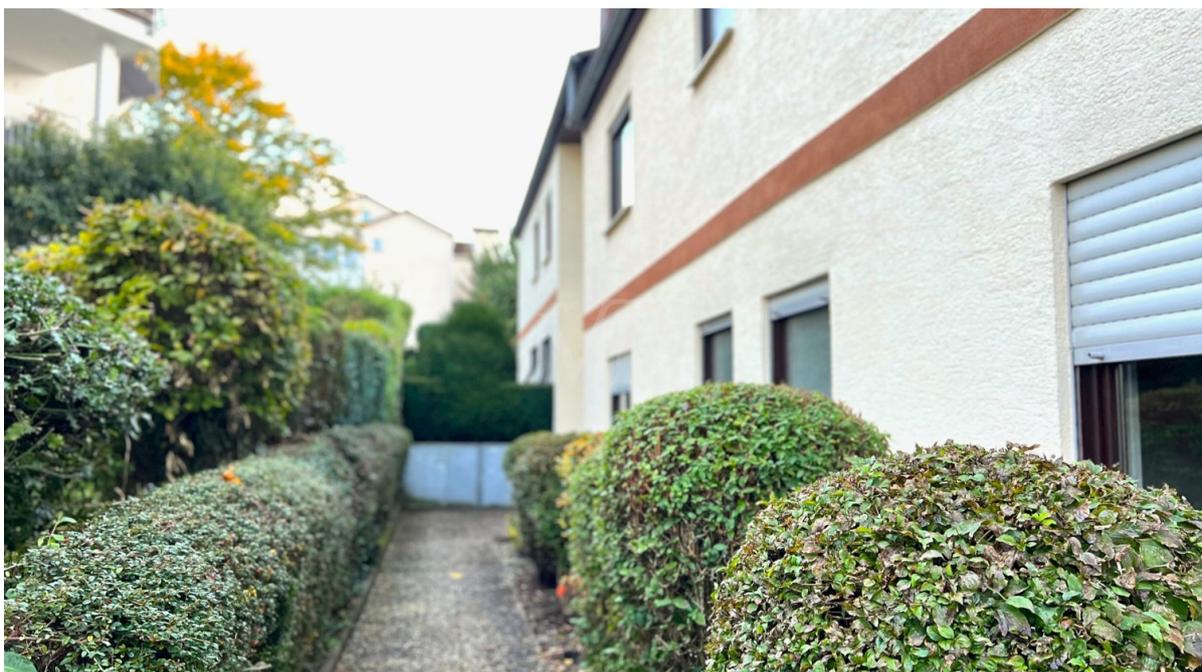
Objektnummer: 24002085 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002085 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002085 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 24002085 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN







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











Auszeichnung  
Stefan Koch

## 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: 24002085 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## Ein erster Eindruck

Gefragte Vier-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Garage in U-Bahn-Nähe! Sie möchten gern zentral wohnen, aber mit Blick ins Grüne? Sie stellen sich eine helle Eigentumswohnung mit vier Zimmern vor, mit ein oder zwei Balkonen und einer komfortablen Garage für Ihren PKW? Dann haben wir genau die richtige Wohnung für Sie! Fußläufig zu den Einkaufsmärkten und anderen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie zur nahe gelegenen U-Bahn-Station nach Frankfurt liegt diese schöne Eigentumswohnung im ersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1982 mit nur wenigen Wohneinheiten. Die attraktive Bad Homburger Innenstadt mit Ihrer Fußgängerzone, den Parks und hervorragender Infrastruktur erreichen Sie schnell über die nahe Busverbindung. Kindergärten und Schulen liegen gut erreichbar, in unmittelbarer Nähe. Über ein helles Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnung im ersten Obergeschoss des Mehrfamilienhauses mit nur vier Wohneinheiten. Eine großzügige Diele mit Garderobe führt in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit Zugang zu einem großen Balkon. Durch die Ausrichtung nach Süden, können Sie lange die Sonne genießen. Die Küche ist mit einer zweizeiligen Einbauküche und allen elektrischen Geräten ausgestattet. Ein Esszimmer liegt ihr gegenüber. Alternativ kann auch ein Homeoffice oder Schlafzimmer geplant werden. Ein schöner Parkettboden zieht sich durch alle Wohnräume. In Küche und Bäder wurden Fliesen verlegt. Die Doppelverglasten Holzfenster sind alle mit Rollläden versehen. Das große Schlafzimmer verfügt über einen eignen Balkon. An einem kleinen Flur liegt die Gäste-Toilette mit Tageslicht. Ein weiteres Schlafzimmer und ein modernes geräumiges Bad mit Dusche schließt sich an. Zur Wohnung gehören - neben der Garage im Untergeschoss des Hauses, ein abschließbarer separater Kellerraum. Ein allgemeiner Fahrradkeller, sowie ein Wasch- und Trockenraum steht allen zur Nutzung zur Verfügung. Die Wohnung wurde 2018 renoviert (Parkettboden, Bäder). Sie befindet sich in einem einladenden, sehr gepflegten Zustand und könnte sofort bezogen werden. Sprechen Sie uns bald an. Wir vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24002085 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Parkettboden
- Gegensprechanlage
- weiß gefliestes modernes Bad ( Modernisiert in 2005 mit Dusche)
- zwei Balkone in Südlage
- Rollläden
- Abstellraum/ Garderobe
- Gäste-Toilette
- Kellerraum (ca. 12m<sup>2</sup>)
- allgemeiner Wasch- und Trockenraum
- allgemeiner Fahrradkeller
- Garage im Haus, mit elektrischem Tor
- allgemeiner Gäste- Außenstellplatz vor dem Haus
- Öl-heizung, BJ 1982

Objektnummer: 24002085 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## 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: 24002085 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 173.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24002085 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## 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)