

Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

VON POLL - BAD HOMBURG: Dachmaisonettewohnung in stilvoller Villa mit Loggia und Tiefgaragenplatz

Objektnummer: 24002083



KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,21 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

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

Objektnummer: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Auf einen Blick

Objektnummer	24002083
Wohnfläche	ca. 83,21 m ²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	06.11.2024
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1925
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	179.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.11.2030	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Ein erster Eindruck

Diese charmante Dach-Maisonettewohnung befindet sich in einer stilvollen Altbau-Villa aus dem Baujahr 1925 mit nur drei Parteien in beliebter Wohnlage. Altbauflair mit Stil, wohin man schaut: Über ein wunderschönes Holztreppenhaus gelangen Sie zur Wohnung in der zweiten Etage. Vom großzügigen Wohn-/Essbereich - vor ca. 4 Jahren neu mit hochwertigem Kirschparkett ausgelegt - betreten Sie die uneinsehbare Loggia auf der sonnigen Südseite des Hauses. Das lichtdurchflutete Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und einem Doppelwaschtisch wird Sie genauso begeistern wie die Wohnküche, in der Sie bequem einen Esstisch für die kleine Familie unterbringen können. Zwei weitere vollwertige Räume sind als Schlaf-/Gäste- oder Kinderzimmer nutzbar, und ein Gäste-WC komplettiert diese Etage mit viel Privatsphäre. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in den ausgebauten Galeriebereich: Momentan ist hier ein großzügiges Home Office untergebracht. Aber auch viele andere Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Spielecke, Yoga-Raum etc.) bieten sich an. Ein großer und heller Abstellraum im Untergeschoß gehört ebenso wie der Parkplatz in der Tiefgarage zu diesem Angebot. Das Gemeinschaftseigentum wurde vor einigen Jahren umfassend modernisiert; dabei wurde die Fassade überarbeitet und ein Gemeinschaftsgarten neu gestaltet. Insgesamt eine ideale Umgebung für ein anspruchsvolles Domizil mit hervorragender Infrastruktur: In weniger als 6 Minuten sind Sie mit dem Fahrrad im Herzen der Kurstadt Bad Homburg oder in einem herrlichen Naturschutzgebiet mit Wanderwegen bis zum Feldberg. Wir freuen uns, Ihnen diese schöne Wohnung zeigen zu können.

Objektnummer: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Ausstattung und Details

- Einbauküche E-Geräte Siemens/AEG
- Echtholzparkett (Kirsche)
- Galerie/Spitzboden
- helles Tageslichtbad mit Dusche/Badewanne
- Gäste WC
- Tiefgaragenplatz

Objektnummer: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe 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: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2030. Endenergiebedarf beträgt 179.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe 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