

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Kurpark

# VON POLL - BAD HOMBURG: Zentral gelegene Wohnung mit herrlichem Ausblick

Property ID: 24002069



PURCHASE PRICE: 160.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 30 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1

Property ID: 24002069 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Kurpark

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24002069 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Kurpark

## At a glance

Property ID	24002069
Living Space	ca. 30 m <sup>2</sup>
Floor	4
Rooms	1
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	160.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24002069 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Kurpark

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	195.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.09.2027	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 24002069 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Kurpark

## The property





Property ID: 24002069 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Kurpark

## The property



Property ID: 24002069 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Kurpark

## The property



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)

Property ID: 24002069 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Kurpark

## The property

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)



Property ID: 24002069 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Kurpark

## The property



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

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24

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

Property ID: 24002069 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Kurpark

## A first impression

Diese modernisierte 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von circa 30 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1971. Das Apartment ist ideal für Singles oder Pendler, die eine praktische und kompakte Wohnung in zentraler Lage suchen. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der helle Wohnbereich ins Auge, der dem Appartement ein gepflegtes Ambiente verleiht. Das angrenzende Badezimmer wurde kürzlich modernisiert und besticht durch eine stilvolle, zeitgemäße Ausstattung. Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Dort können Sie Ihren Feierabend genießen oder morgens bei einem Kaffee ins Grüne schauen. Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der die lästige Parkplatzsuche erspart und Ihr Auto sicher und geschützt unterbringt. Die Lage der Immobilie überzeugt ebenfalls: Sie befindet sich in einer zentralen Wohngegend, in der alle wichtigen Geschäfte, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmittel bequem zu Fuß erreichbar sind. Die gute Infrastruktur ermöglicht eine hohe Lebensqualität und eine optimale Anbindung an die umliegenden Stadtteile. Insgesamt handelt es sich um eine kompakte und ansprechend ausgestattete Wohnung, die durch ihre praktische Aufteilung und die moderne Einrichtung besticht. Interessenten, die auf der Suche nach einer kleinen, aber feinen Immobilie sind, werden hier sicherlich fündig. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

Property ID: 24002069 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Kurpark

## Details of amenities

- Sonnenbalkon
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- TG-PLatz
- modernes Duschbad

Property ID: 24002069 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Kurpark

## All about the location

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.



Property ID: 24002069 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Kurpark

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2027. Endenergieverbrauch beträgt 195.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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.

Property ID: 24002069 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Kurpark

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)