

Bad Homburg vor der Höhe – Altstadt

# VON POLL - BAD HOMBURG: Modernes Altstadt-Domizil mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 24002062



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

PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24002062 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Altstadt

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

Property ID: 24002062 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Altstadt

## At a glance

Property ID	24002062
Living Space	ca. 111 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2003
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	599.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24002062 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Altstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.06.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 24002062 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Altstadt

## The property



Property ID: 24002062 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Altstadt

## The property



Property ID: 24002062 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Altstadt

## The property



Property ID: 24002062 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Altstadt

## The property





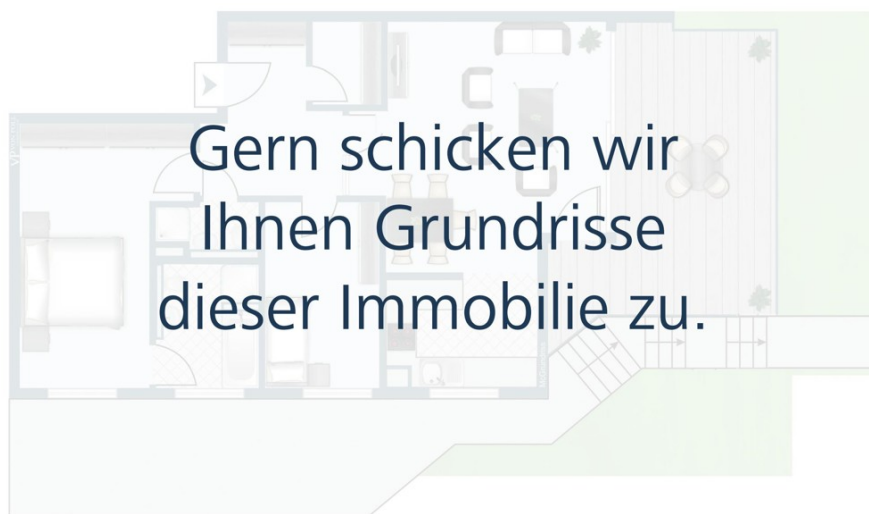
Property ID: 24002062 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Altstadt

## The property

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)

Property ID: 24002062 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Altstadt

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

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

VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien

**VP**  
VON POLL  
IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
Scout24

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
begehrteste  
Zufriedenester  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**  
AUSGEZEICHNET  
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: 24002062 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Altstadt

## A first impression

Dieses attraktive Domizil mit nur drei Wohneinheiten bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> ein modernes und zugleich zeitloses Wohnumfeld. Das gepflegte Wohnhaus in zweiter Reihe mit Blick in den begrünten Hof wurde 2003 erbaut und verspricht durch seine zentrale und dennoch ruhige Lage eine hohe Lebensqualität. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet und bietet Ihnen eine bodengleiche Dusche sowie eine separate Badewanne zum Entspannen. Des Weiteren verfügt Ihr neues Zuhause über ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit integriertem Kaminofen, der an kühlen Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Der offene Grundriss geht nahtlos in die hochwertig ausgestattete Küche über. Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, welcher Ihnen zusätzlichen Raum im Freien bietet und zu entspannten Stunden einlädt. Dieser Outdoor-Bereich mit neuem hochwertigem Dielenboden ist zum großen Teil überdacht und erweitert Ihren Lebensraum ideal. Im Untergeschoss befinden sich die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Ein separater Kellerraum steht Ihnen als Stauraum zur Verfügung. In dem Angebotspreis ist ein Tiefgaragenstellplatz in Höhe von 20.000 EUR inbegriffen. Insgesamt überzeugt diese Etagenwohnung durch ihren durchdachten und modern geschnittenen Grundriss, der sowohl für Familien als auch für Paare ein ideales Zuhause darstellt. Die Kombination aus ansprechender Ausstattung und cleverer Raumaufteilung schafft ein harmonisches Gesamtbild, das sowohl funktionale als auch ästhetische Ansprüche erfüllt. Machen Sie noch heute einen Besichtigungstermin aus - wir freuen uns darauf, Ihnen diese ansprechende Immobilie präsentieren zu dürfen. Die Wohnung ist aktuell vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettomiete von 20.880 EUR. \*Einige der hier sichtbaren Bilder sind digital eingerichtet und stellen eine beispielhafte Möblierung der Räume dar.

Property ID: 24002062 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Altstadt

## Details of amenities

- großer Balkon
- Tiefgaragenstellplatz
- nur zwei weitere Wohneinheiten im Haus
- hochwertig ausgestattete Einbauküche
- Kaminofen
- Kellerraum
- moderner und dennoch zeitloser Schnitt

Property ID: 24002062 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Altstadt

## 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: 24002062 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Altstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24002062 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Altstadt

## 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)