

Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

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

Property ID: 24002083



PURCHASE PRICE: 459.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 83,21 m² • ROOMS: 3

Property ID: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

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

Property ID: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

At a glance

Property ID	24002083
Living Space	ca. 83,21 m ²
Roof Type	Half-hipped roof
Available from	06.11.2024
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1925
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	459.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2001
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 6 m ²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	179.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.11.2030	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1925

Property ID: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

The property



Property ID: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

The property



Property ID: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

The property



Property ID: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

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

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

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

Property ID: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

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

Property ID: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

A first impression

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.

Property ID: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Details of amenities

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

Property ID: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

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: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Other information

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.

Property ID: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com