

Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

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

Número de propiedad: 24002083



PRECIO DE COMPRA: 459.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 83,21 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## De un vistazo

Número de propiedad	24002083	Precio de compra	459.000 EUR
Superficie habitable	ca. 83,21 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	06.11.2024	Modernización / Rehabilitación	2001
Piso	2	Estado de la propiedad	cuidado
Habitaciones	3	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	2	Espacio utilizable	ca. 6 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1925		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	179.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.11.2030	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1925

Número de propiedad: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



Número de propiedad: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2030. Endenergiebedarf beträgt 179.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 24002083 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)