

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

# VON POLL - BAD HOMBURG: Sonnige Maisonette-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

VP azonosító: 24002090



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

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 85,1 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24002090 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24002090 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Áttekintés

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| VP azonosító    | 24002090                |
| Hasznos lakótér | ca. 85,1 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 3                       |
| Hálósobák       | 2                       |
| FÜRDŐSZOBÁK     | 2                       |
| ÉPÍTÉS ÉVE      | 1993                    |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Vételár                     | 395.000 EUR   |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2023  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott   |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd   |
| Hasznos terület             | ca. 16 m <sup>2</sup>   |
| Felszereltség               | Beépített konyha,<br>Erkély   |

VP azonosító: 24002090 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Áttekintés: Energia adatok

|  |                |   |                             |
|--|----------------|---|-----------------------------|
| Fűtési rendszer                              | Központi fűtés | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány         |
| Energiaforrás                                | Gáz            | Végső energiafogyasztás                                 | 131.87 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 20.08.2028     | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E                           |
| Energiaforrás                                | Gáz            | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1993                        |

VP azonosító: 24002090 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Az ingatlan



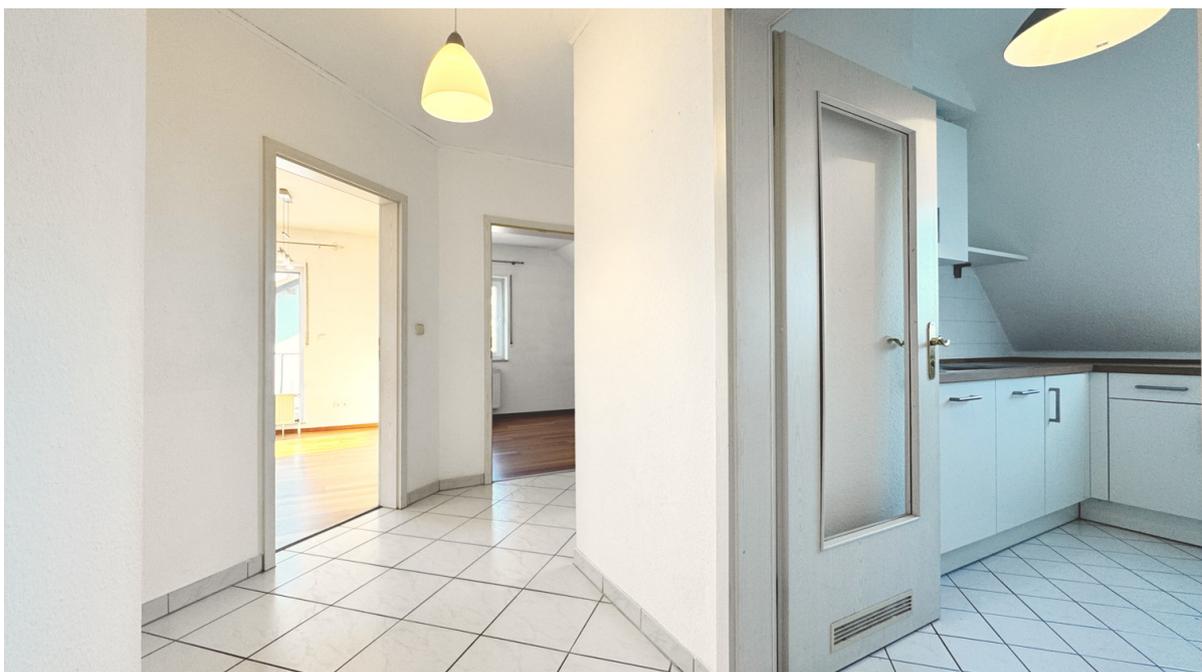
VP azonosító: 24002090 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24002090 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24002090 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24002090 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24002090 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24002090 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 24002090 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Az ingatlan



### 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)

**VP azonosító: 24002090 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## Az els? benyomás

Diese sonnige Maisonette-Wohnung befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in sehr begehrtter Lage des Bad Homburger Stadtteils Ober-Eschbach. Sie liegt verkehrsgünstig und bietet auch einen hervorragenden Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten. Von der einladenden Diele gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich, die Küche, das Tageslicht-Badezimmer sowie in das Schlaf- bzw. Kinderzimmer. An den knapp 25 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich grenzt der nach Westen ausgerichtete Balkon, auf dem sich besonders die Sommermonate genießen lassen. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet, das Tageslichtbad auf dieser Wohnebene verfügt über eine Dusche. Über die perfekt in den Wohnbereich integrierte Treppe gelangt man in den oberen Wohnbereich der Wohnung. Dort bieten der Galeriebereich, das Tageslicht-Wannenbad und ein weiteres Zimmer vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Neben dem Kellerraum stehen im Untergeschoss des Hauses ein Waschraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Der Duplex-Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Preis enthalten.

VP azonosító: 24002090 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Részletes felszereltség

- moderne Einbauküche
- Parkett- und Fliesenböden
- 2 Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Abstellraum
- 2-fach verglaste Kunststofffenster (teilw. mit Rollläden)
- Galeriebereich
- West-Balkon mit Markise
- Gaszentralheizung (BJ 2023)
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradraum
- Duplex-Tiefgaragenstellplatz

**VP azonosító: 24002090 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24002090 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 131.87 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

VP azonosító: 24002090 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)