

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

VON POLL - BAD HOMBURG : Luxuriöses Wohnen (möbliert) am Kurpark!

CODICE OGGETTO: 25002010



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 3.380 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25002010
Superficie netta	ca. 169 m ²
DISPONIBILE DAL	01.04.2025
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2009
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 100 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	3.380 EUR
Costi aggiuntivi	620 EUR
Appartamento	Piano
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 11 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	58.90 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.08.2029	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

CODICE OGGETTO: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

La proprietà



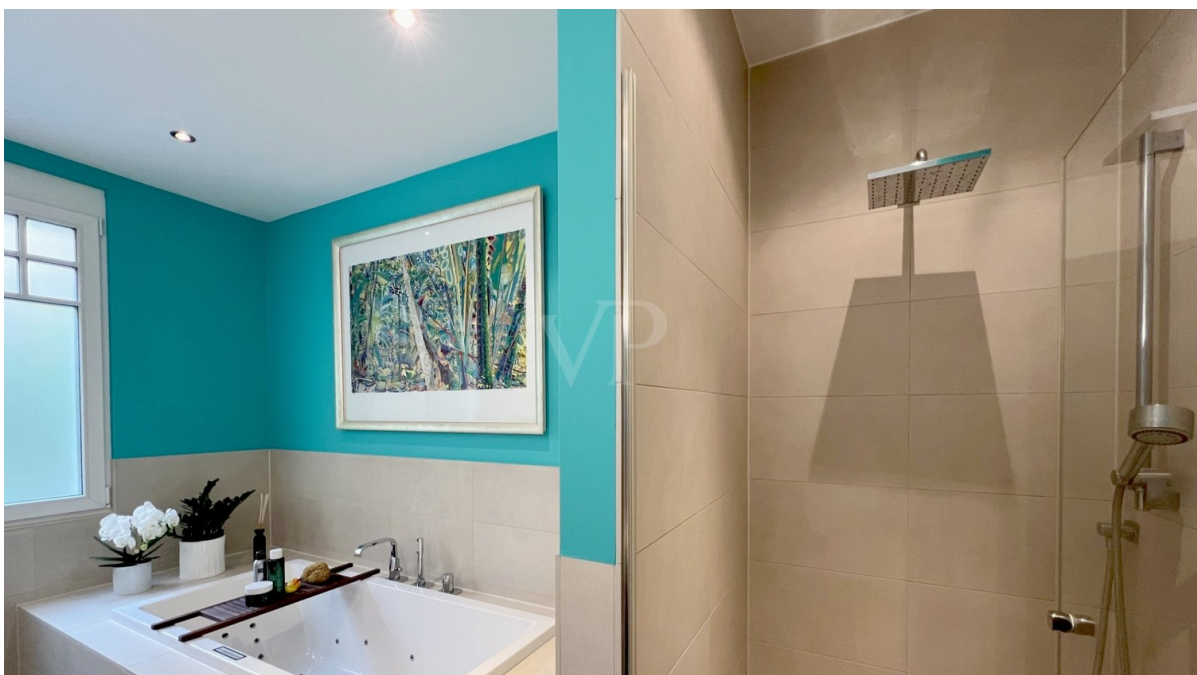
CODICE OGGETTO: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

La proprietà



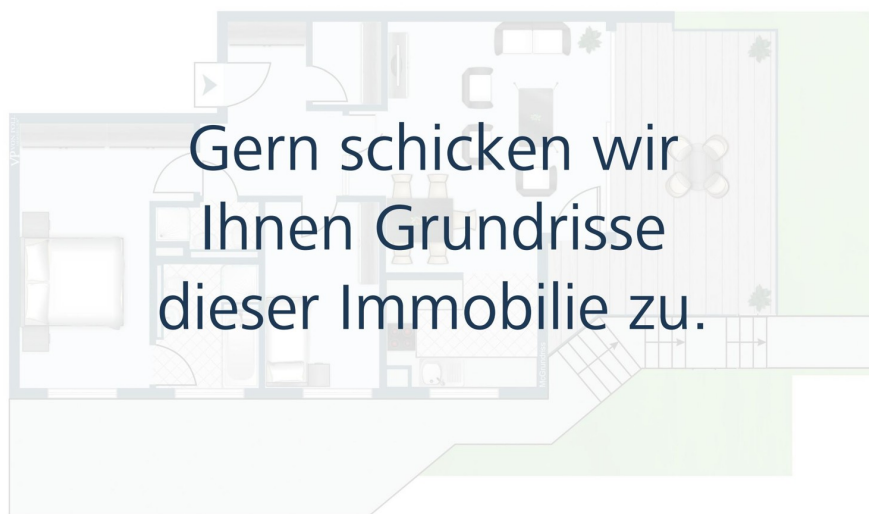
CODICE OGGETTO: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

CODICE OGGETTO: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Capital
MAKLER-KOMPASS
SEPT. 2023
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
IM TEST: 3.100 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

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

CODICE OGGETTO: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Una prima impressione

Diese barrierefreie und außergewöhnlich luxuriöse Mietwohnung befindet sich in einer eleganten Villa in einer der gefragtesten Lagen von Bad Homburg - am Kurpark! Die Innenstadt mit Restaurants und exklusiven Geschäften ist fußläufig zu erreichen. Zum Bahnhof gelangen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto. Der Flughafen befindet sich ca. 25 Auto-Minuten entfernt. Die elegante Stadtvilla mit nur fünf Wohneinheiten (gehobene ruhige Klientel) ist von einer parkartigen Außenanlage umgeben. Sie gelangen zu der Wohnung im Hochparterre über das hochwertige Granittreppenhaus ohne Treppenstufen. Ein Lift bringt Sie komfortabel ins Untergeschoss, zu dem Kellerraum, der Waschküche und in die Tiefgarage. Das geräumige Entrée begeistert sofort durch seine Großzügigkeit und eine außergewöhnliche Deckenhöhe von 2,70 m. Die luxuriöse Ausstattung entspricht in allen Details gehobenen Ansprüchen. Freuen Sie sich auf eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Details: Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen, geschmackvoll verarbeitete Naturstein Beläge in den Bädern, Sprossenfenster mit wertigen Beschlägen, Kassetten Türen, Malervlies an den Wänden, elektrische Rollläden und Fußbodenheizung. Vom Entrée aus betreten Sie den geräumigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche (ca. 60 m²) mit bodentiefen Fensterelementen und Zugang zu dem überdachten Süd-West-Balkon. Die großzügige, exklusive Markenküche in elegantem Anthrazit, welche mit hochwertigen Markengeräten vollausgestattet ist, wird leidenschaftliche Köchinnen und Köche begeistern. Vom Balkon aus blicken Sie über die geschmackvoll angelegte, weitläufige Grünanlage. Die hochwertigen Außenrollos am Balkon dienen als Wind- und Blickschutz. Der Ausblick auf die schönen Altbauvillen in der Nachbarschaft ist etwas Besonderes, ebenso wie die direkte Nähe zum Kurpark, welcher nur 100 m entfernt beginnt. Der hell und geräumige Master Bedroom mit Ankleide und Wellnessbad befindet sich durch einen kleinen Flur etwas separiert vom Wohnbereich. Das traumhafte Wellnessbad ist mit einer bodengleichen Dusche und einer luxuriösen Whirlwanne ausgestattet. Zum Arbeiten oder Schlafen stehen zwei weitere, schöne Zimmer mit einem Duschbad zur Verfügung. Ein separater Abstellraum und ein Gäste-WC runden das Raumangebot in dieser Wohnebene ab. Im Untergeschoss des Hauses befinden sich außer der Waschküche und dem Fahrradraum zwei bequeme Parkplätze in der Tiefgarage zur exklusiven Nutzung. Dieses seltene Angebot entspricht allerhöchsten Ansprüchen. Die Wohnung ist möbliert mit einer Vielzahl von Schränken, Kommoden, einer eleganten Couchgarnitur und mit exklusiven Vorhängen. Zögern Sie nicht, uns anzusprechen. Gerne vereinbaren wir einen Termin, um Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie vorzustellen, die ab April 2025 verfügbar ist.

CODICE OGGETTO: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Dettagli dei servizi

Hauseingang:

- Aufzug
- Granittreppenhaus

Wohnung Nr. 2 / Hochparterre:

- Parkett bzw. Natursteinböden
- Sprossenfenster
- elektrische Rollläden
- Kasettentüren
- Türsprechanlage mit Kameraüberwachung
- hochwertige offene Einbauküche mit allen Geräten
- Malervlies
- Villeroy-und Boch sowie Grohe-Armaturen
- Fußbodenheizung
- Modernes Tageslichtbad
- Duschbad
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Anschlüsse für Waschen und Trocknen in der Wohnung
- überdachter Balkon mit Markise und Sichtschutzrollos

Untergeschoss:

- 2 Tiefgaragenstellplätze 6 + 11 (à 100 EUR)
- allgemeine Waschküche im Untergeschoss
- allgemeiner Fahrradraum
- Gaszentralheizung mit Solarunterstützung
- separater Kellerraum ca. 10 m²

CODICE OGGETTO: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 58.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODICE OGGETTO: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan Koch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com