

Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

# VON POLL - BAD HOMBURG: Exklusive, lichtdurchflutete Wohnung in Zentrums- lage mit 2 Garagenplätzen

*Número da propriedade: 24002079*



PREÇO DE COMPRA: 780.000 EUR • ÁREA: ca. 143 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5

Número da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Numa vista geral

Número da propriedade	24002079	Preço de compra	780.000 EUR
Área	ca. 143 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	4.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 11 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1993		
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	151.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	11.12.2027	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## O imóvel





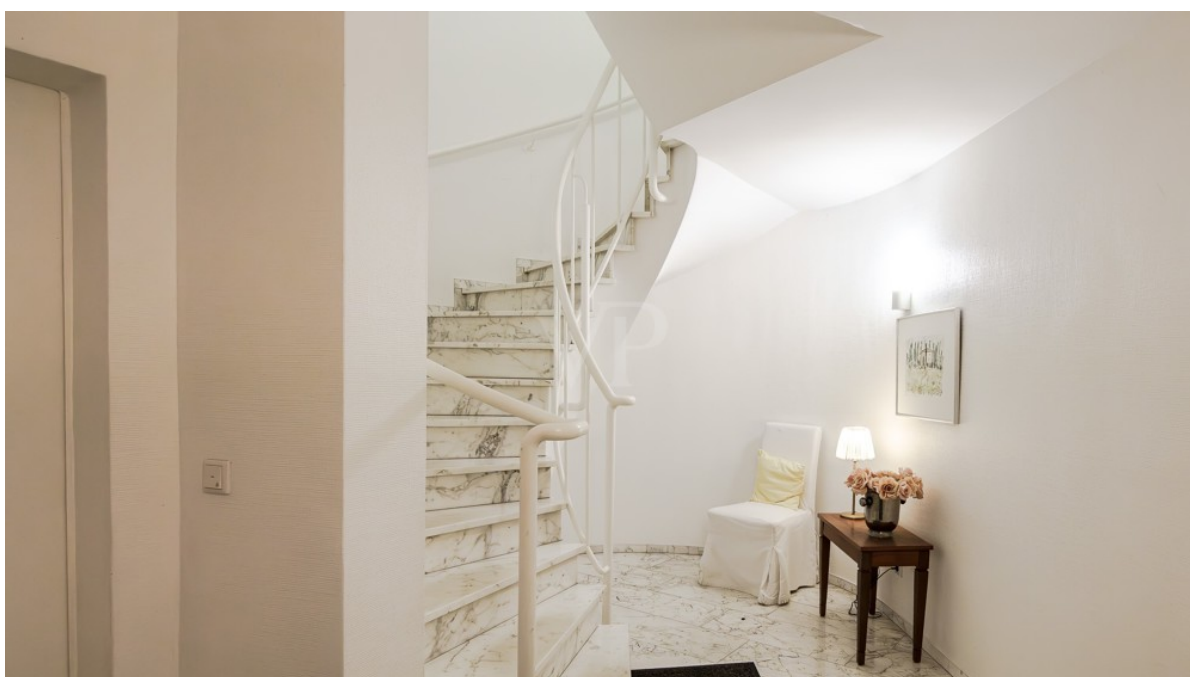
Número da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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)

Número da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MERT 10/2022  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchste Note 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  
MERT 10/2022  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien

**VP**  
VON POLL  
IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
Scout24

**EXZELLENT**  
Deutschlands  
begehrteste  
Zufriedenere  
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 da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Uma primeira impressão

Dieser ca. 143 m<sup>2</sup> große Wohnraum befindet sich in direkter Zentrumslage in zweiter Reihe. Von hier aus ist fußläufig die vielfältige Infrastruktur erreichbar. Die Wohnung erstreckt sich über die gesamte Etage, besticht durch einen sehr großzügigen Grundriss und sorgt für ein modernes, luftiges Wohnambiente. Die großen Fensterfronten in den Wohn- und Schlafräumen durchfluten die Räume mit viel Licht. Auf vier Balkonen in verschiedenen Himmelsrichtungen lassen sich erholsame Stunden im Freien genießen. Der repräsentative, offene Wohn-Essbereich mit Kamin und der modernen Einbauküche wird hohen Wohnansprüchen gerecht. Mit zwei Bädern und bis zu drei Schlafzimmern stellt diese Immobilie, auch für eine Familie mit Kindern, durchaus eine Alternative zu einem Haus dar. Durch den vorhandenen Glasfaseranschluss bieten sich hier optimale Homeoffice Voraussetzungen. Ursprünglich bestand die Wohneinheit aus zwei getrennten Wohnungen. Mit sehr geringem Aufwand ist jederzeit ein Rückbau darstellbar. Somit eignet sich diese außergewöhnliche Immobilie zur Verwirklichung unterschiedlicher Wohnkonzepte. Ein weiteres Highlight ist die Verfügbarkeit von zwei Garagenplätzen, ein dritter kann optional dazu erworben werden, was mitten in der Stadt als Luxus zu bezeichnen ist. Diese gepflegte Liegenschaft mit nur fünf Parteien kann bald Ihr neues Zuhause werden. Lassen Sie sich bei einer ausführlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Detalhes do equipamento

- zwei zusammengelegte Wohnungen
- 4 Balkone
- großzügiger lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich
- geöltes, hochwertiges Eichenvollholzparkett
- moderne, exklusive Einbauküche mit Markengeräten
- Kamin
- programierbare elektrische Rolläden
- atmungsaktiver, biologischer Feinputz in den Räumen
- zwei Bäder
- insgesamt 4,5 Zimmer
- Einbauschränke ( Schlafzimmer, 2 Garderoben)
- Glasfaseranschluss
- zwei Markisen, eine davon elektrisch
- ein großer Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche
- Gemeinschaftsfahrradkeller
- zwei Garagenplätze
- zwei Holzschober
- im Hausgeld von 980 Euro sind 250 Euro Rücklagen enthalten

Número da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Tudo sobre a localização

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. Den weitläufigen, schön angelegten Kurpark, eine große Auswahl an Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nahverkehrsstationen erreicht man fußläufig in wenigen Minuten. 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. 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 da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 151.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)