

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

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

Número da propriedade: 25002010



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

PREÇO DO ALUGUEL: 3.380 EUR • ÁREA: ca. 169 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe 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: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## Numa vista geral

Número da propriedade	25002010	Preço do aluguel	3.380 EUR
Área	ca. 169 m <sup>2</sup>	Custos adicionais	620 EUR
Disponibilidade	01.04.2025	Apartamento	Piso
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 11 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2009		
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo, 100 EUR (Arrendar)		

Número da propriedade: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	58.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.08.2029	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2009

Número da propriedade: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## O imóvel





Número da propriedade: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Número da propriedade: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
SEPT. 2023

Top-Makler Bad Homburg

★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.100 Makler GÜLTIG BIS: 30.21

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

Número da propriedade: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup>) 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.

Número da propriedade: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## Detalhes do equipamento

Hauseingang:

- Aufzug
- Granittreppenhaus

Wohnung Nr. 2 / Hochparterre:

- Parkett bzw. Natursteinböden
- Sprossenfenster
- elektrische Rollläden
- Kassetten Türen
- 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 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe 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. 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 da propriedade: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 58.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25002010 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe 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)