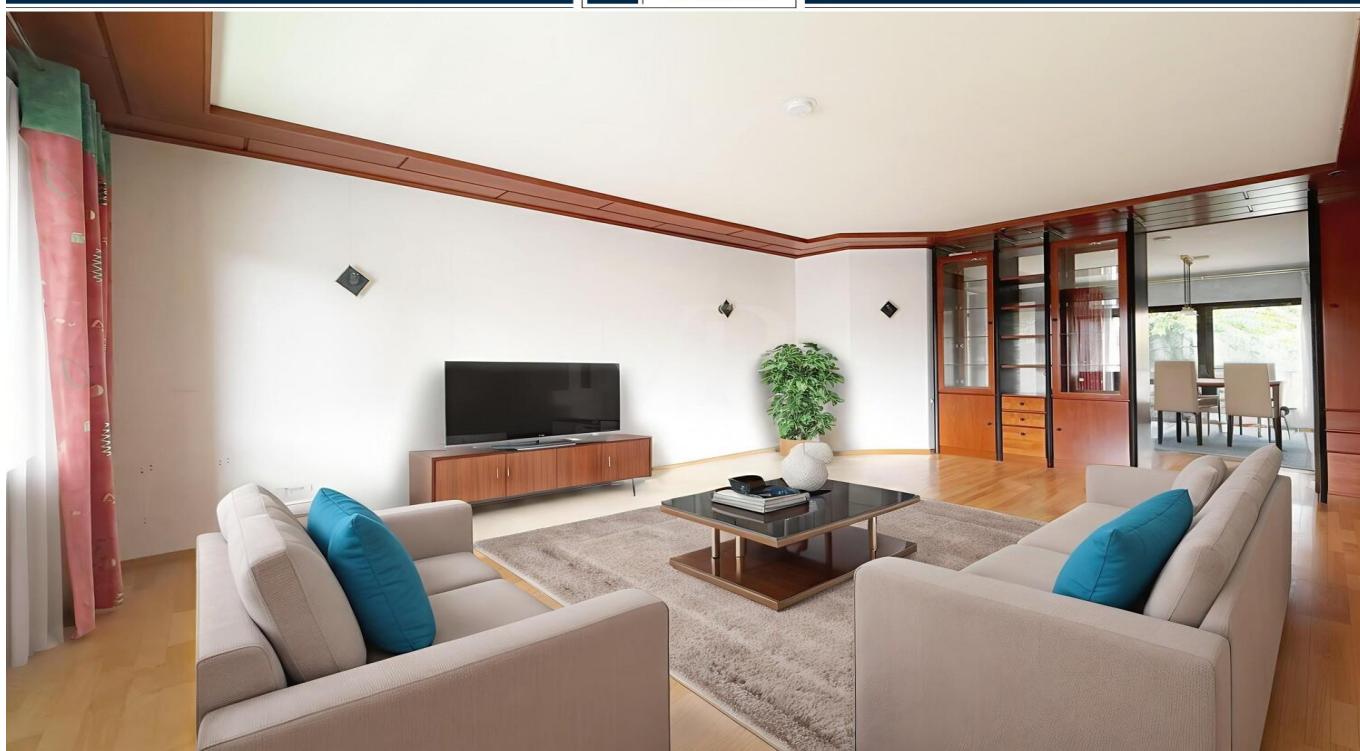


Bad Homburg – Ober-Eschbach

# VON POLL - BAD HOMBURG: Großzügige Wohnung mit Aufzug, Loggia und Tiefgarage in U - Bahn - Nähe

Objektnummer: 25002083



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25002083 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25002083 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25002083       |
| Wohnfläche   | ca. 98 m²      |
| Etage        | 2              |
| Zimmer       | 3              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1984           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 398.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 9 m²                                                                  |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

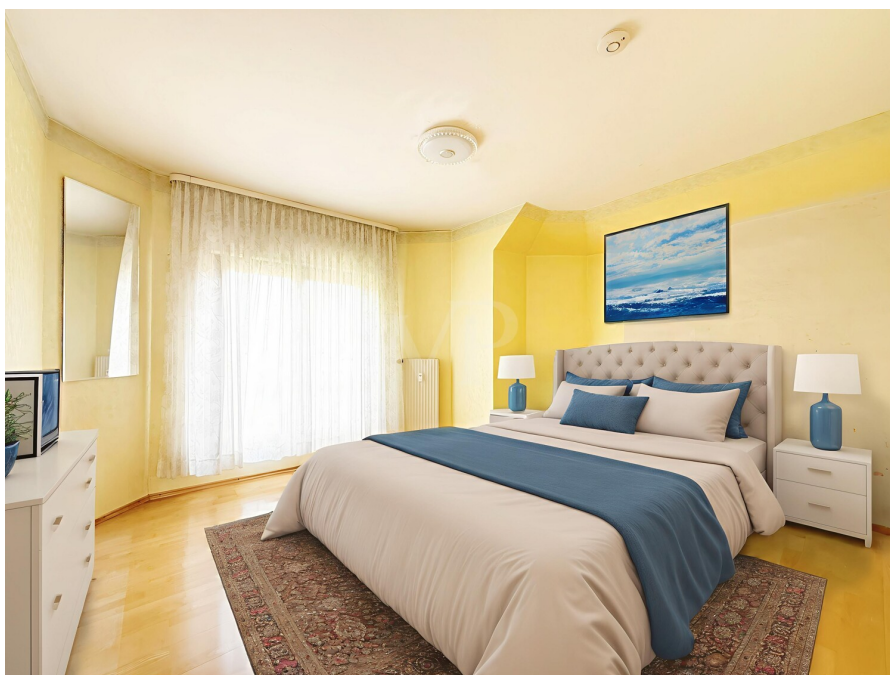
Objektnummer: 25002083 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 120.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.06.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1985           |

Objektnummer: 25002083 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002083 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002083 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002083 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002083 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25002083 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## Die Immobilie

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)



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)

Objektnummer: 25002083 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## Die Immobilie



### 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)

**Objektnummer: 25002083 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit Aufzug in sehr begehrter Lage des Bad Homburger Stadtteils Ober-Eschbach. Die Wohnung ist verkehrsgünstig gelegen und bietet einen hervorragenden Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten und in Nähe verschiedener Schulen, unter anderem der internationalen Accadis-Schule.

Von der einladenden Diele aus gelangen Sie nicht nur in die helle Küche und das Gäste-WC, sondern auch in den großzügigen Wohn- und Essbereich, von dem aus Sie Zugang zur Loggia haben. Über einen weiteren Flur sind die beiden Schlafzimmer und das Tageslichtbad ideal angeordnet.

Der über 34 m<sup>2</sup> große und sonnige Wohn- und Essbereich bietet vielseitige Gestaltungs- und Aufteilungsmöglichkeiten. Von dort aus haben Sie Zugang zur nach Südwesten ausgerichteten Loggia, auf der sich die Sommermonate besonders gut genießen lassen. Die Küche ist mit einer Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet und das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche. Die beiden Schlafzimmer sind mit ca. 14 und 19 m<sup>2</sup> sehr großzügig gestaltet und bieten ebenfalls viel Raum für individuelle Ansprüche.

Neben dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum steht im Untergeschoss des Hauses ein gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradraum zur Verfügung. Der vollwertige Tiefgaragenstellplatz mit zusätzlicher Abstellfläche ist im Preis inbegriffen.

Wir freuen uns, Ihnen diese Wohnung mit ihren zahlreichen Vorzügen bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.



Objektnummer: 25002083 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Parkett- und Fliesenböden
- 2-fach verglaste Holzfenster mit Rollläden
- Abstellraum auf der Loggia
- Loggia
- gemauerter, abgeschlossener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradraum
- Gaszentralheizung
- Tiefgaragenstellplatz

**Objektnummer: 25002083 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach**

## Alles zum Standort

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, sowie ein 9- und 16-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.

Objektnummer: 25002083 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25002083 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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