

Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

# VON POLL - BAD HOMBURG: Barrierefreies 1-Zi- Appartement mit Balkon und Stellplatz - zentrale Lage

Objektnummer: 26002039



KAUFPREIS: 147.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 31,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 26002039 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum**

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

Objektnummer: 26002039 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

## Auf einen Blick

Objektnummer	26002039	Kaufpreis	147.000 EUR
Wohnfläche	ca. 31,02 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Bauweise	Massiv
Zimmer	1	Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1971		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26002039 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	195.36 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.09.2027	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26002039 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002039 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002039 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002039 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

## 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)



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

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

Objektnummer: 26002039 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

## Die Immobilie



**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



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie  
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

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

Objektnummer: 26002039 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)



## 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: 26002039 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum**

## **Ein erster Eindruck**

Diese attraktive 1-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar und eignet sich damit für unterschiedlichste Lebenssituationen. Ein Personenaufzug sorgt für einen komfortablen Zugang. Über die einladende Diele mit Garderobenbereich gelangen Sie in die Wohnung. Zur linken Seite befindet sich das im Jahr 2018 modernisierte Duschbad. Dieses verfügt über einen praktischen Waschmaschinenanschluss, sodass die Wäsche bequem innerhalb der Wohnung erledigt werden kann. Der helle Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Einbauküchenzeile bildet das Herzstück der Wohnung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die nach Südwesten ausgerichtete Loggia. Hier genießen Sie sonnige Stunden bis in die Abendzeit und einen schönen Blick ins Grüne. Die ruhige Umgebung schafft eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Zusätzlichen Komfort bieten die Gemeinschafts- und Nebenräume im Untergeschoss. Dort stehen Ihnen ein eigener Kellerraum, ein Fahrradabstellraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller mit Münzwaschautomat zur Verfügung.

Die zentrale Lage rundet das attraktive Gesamtbild ab. Die Innenstadt sowie der Bahnhof sind bequem zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Umgebung und gewährleisten eine hervorragende Nahversorgung.

Die Wohnung vereint Wohnkomfort, Funktionalität und eine ausgezeichnete Lage und eignet sich ideal für Kapitalanleger. Die derzeitige Eigentümerin möchte die Wohnung nach dem Verkauf zunächst weiterhin als Mieterin nutzen, wodurch sich für Investoren die Möglichkeit einer direkten Anschlussvermietung bietet. Gleichzeitig bleibt die Option einer späteren Eigennutzung erhalten.

Gerne stellen wir Ihnen diese interessante Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26002039 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum**

## **Ausstattung und Details**

- Aufzug
- barrierefreier Zugang
- Balkon (Süd-West)
- Einbauküche (Pantry)
- Duschbad mit Waschmaschinen-Anschluss

**Objektnummer: 26002039 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum**

## **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: 26002039 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26002039 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum**

## **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)**