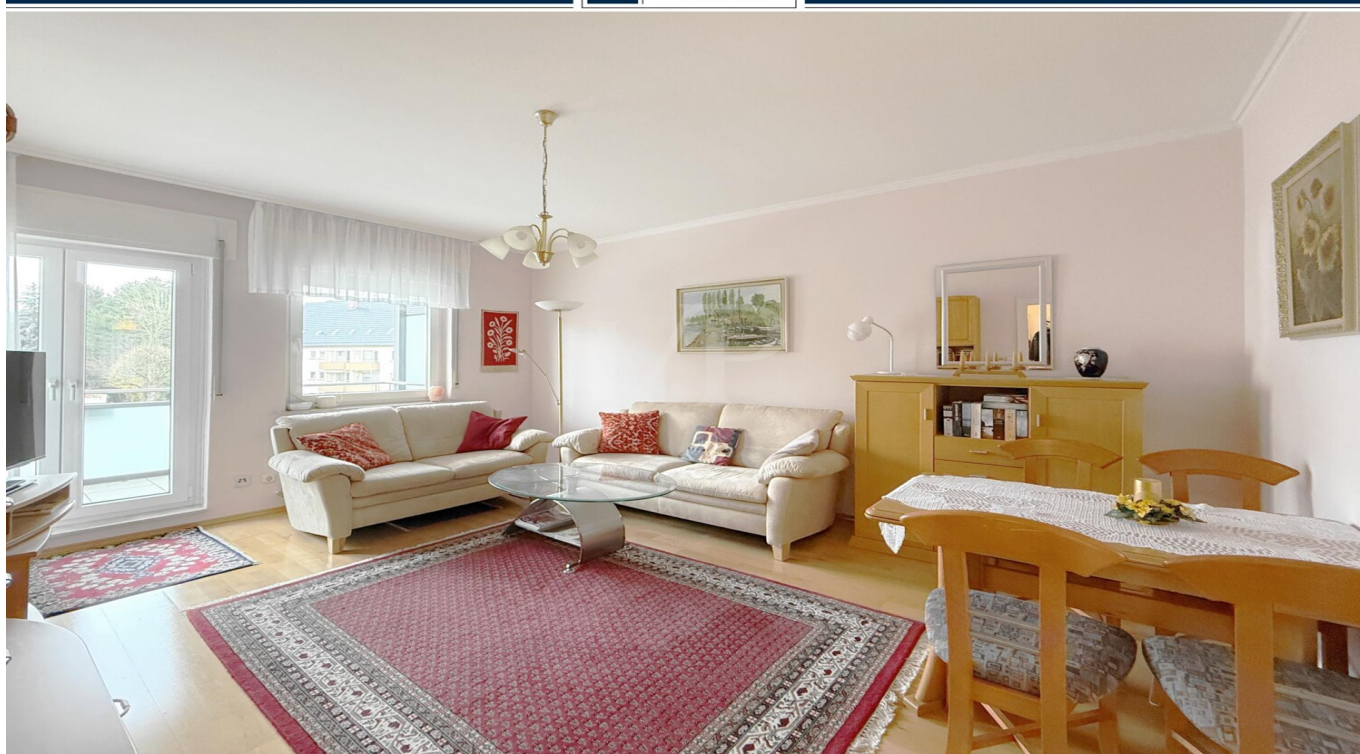


Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## VON POLL - BAD HOMBURG: Helle 3 - Zimmer - Wohnung in ruhiger Lage unweit vom Schlosspark

Objektnummer: 25002098



KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

Objektnummer: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25002098              |
| Wohnfläche   | ca. 64 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                     |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1954                  |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 280.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                   |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergieverbrauch         | 80.60 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 06.10.2035    | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1954              |

Objektnummer: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## 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: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## 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: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## 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: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Ein erster Eindruck

Diese helle und verkehrsgünstig gelegene Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage in Bad Homburg - fußläufig zum Schlosspark.

Sie überzeugt nicht nur durch die sehr gelungene Raumaufteilung, welche der Wohnung eine wohnliche Atmosphäre verleiht, sondern auch durch den überdachten Balkon, auf dem sich besonders in den Sommermonaten erholsame Stunden verbringen lassen. Der Wohnbereich mit Zugang zum Balkon bietet ausreichend Platz fürs Wohnen und Essen und sorgt durch die Fensterflächen für ein helles Lebensgefühl. Die Küche verfügt über eine Einbauküche mit Speisekammer. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz. Ein weiteres Zimmer kann sowohl als Kinder-, Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Im Flur kann problemlos eine Garderobe integriert werden.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum im Haus.  
Ein Fahrradkeller steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung wird mietfrei verkauft und eignet sich somit ideal für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

Wir freuen uns, Ihnen diese Wohnung bei einer Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Ausstattung und Details

- Heller Wohn-/ Essbereich mit Balkon
- Einbauküche (Herd, Backofen, Dunstabzug, Spülmaschine, Spüle, Kühlschrank)
- Speisekammer
- Parkett- und Fliesenböden
- Tageslichtbad mit Dusche
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Balkon
- Keller-Abstellraum
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Gasetagenheizung

**Objektnummer: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## 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.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, verkehrsarmen Wohngegend und bietet dadurch ein angenehmes, entspanntes Wohnumfeld. In unmittelbarer Nähe besteht eine gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen (Grundschule und Gymnasium) sowie einer attraktiven Freizeitgestaltung durch den Schloss- und Kur- sowie den Jubiläumspark, die zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einladen.

Bad Homburg ist eine Kreisstadt mit allen Ämtern und Behörden und ist sowohl mit der S-Bahnlinie S5 (in wenigen Gehminuten erreichbar) 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: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## 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)