

Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

# VON POLL - BAD HOMBURG: Exklusive 4,5 Zimmerwohnung im Stadtzentrum, mit zwei Garagenplätzen.

Property ID: 24002079



PURCHASE PRICE: 780.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5

Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## At a glance

Property ID	24002079
Living Space	ca. 143 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Floor	1
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1993
Type of parking	2 x Underground car park

Purchase Price	780.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 11 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	151.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.12.2027	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993



Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## The property





Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## The property



Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## The property





Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## The property





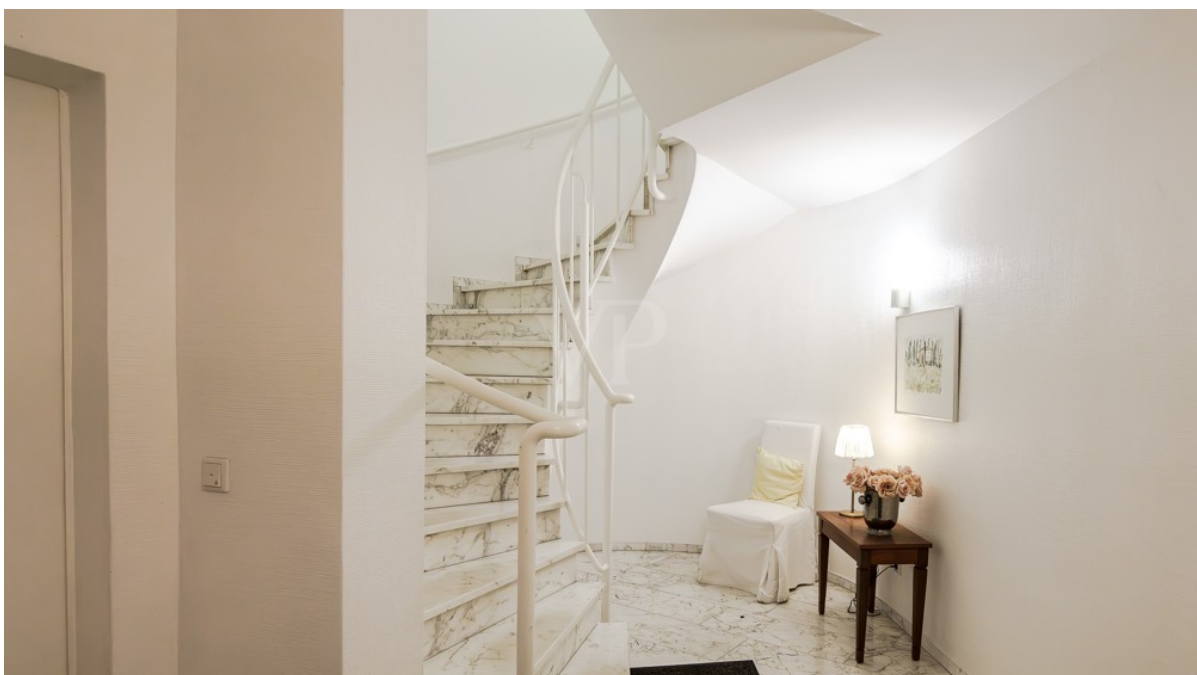
Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## The property



Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## The property





Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## The property





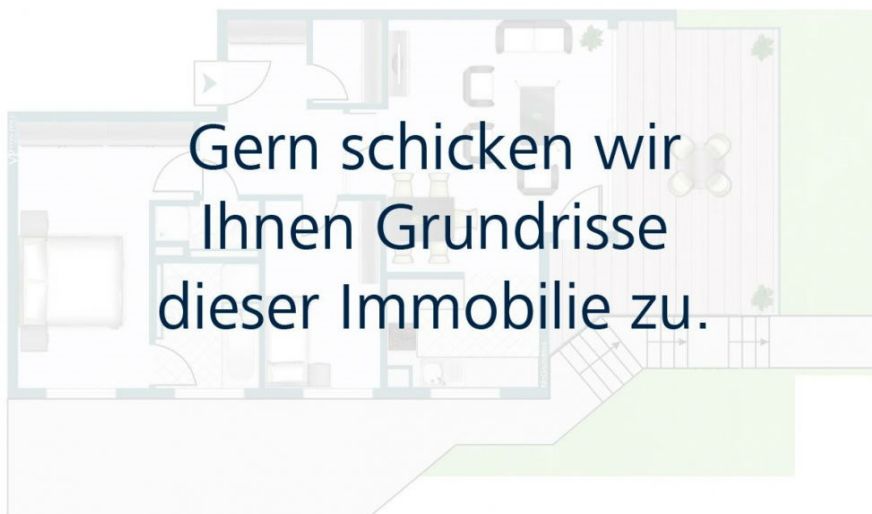
Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## The property

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)

Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## The property

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  
★★★★★  
von Poll Immobilien

**VP**  
VON POLL  
IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
Scout24

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
begehrteste  
Zufriedenester  
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)

Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## A first impression

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 Kind, durchaus eine Alternative zu einem Haus dar. Durch den vorhandenen Glasfaseranschluss bieten sich hier optimale Homeoffice Voraussetzungen. Der Einbau einer neuen Hybridheizung (Gas und Wärmepumpe) ist für dieses Jahr vorgesehen. Ursprünglich bestand die Wohneinheit aus zwei getrennten Wohnungen. Mit sehr geringem Aufwand ist jederzeit ein Rückbau darstellbar. So kann beispielsweise eine Wohnung bewohnt und durch die andere Mieteinnahmen generiert werden. Für den Freiberufler wird auf diese Weise Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich. Diese außergewöhnliche Immobilie ist zur Verwirklichung unterschiedlicher Wohnkonzepte geeignet. 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.



Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## All about the location

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.

Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Other information

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.



Property ID: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)