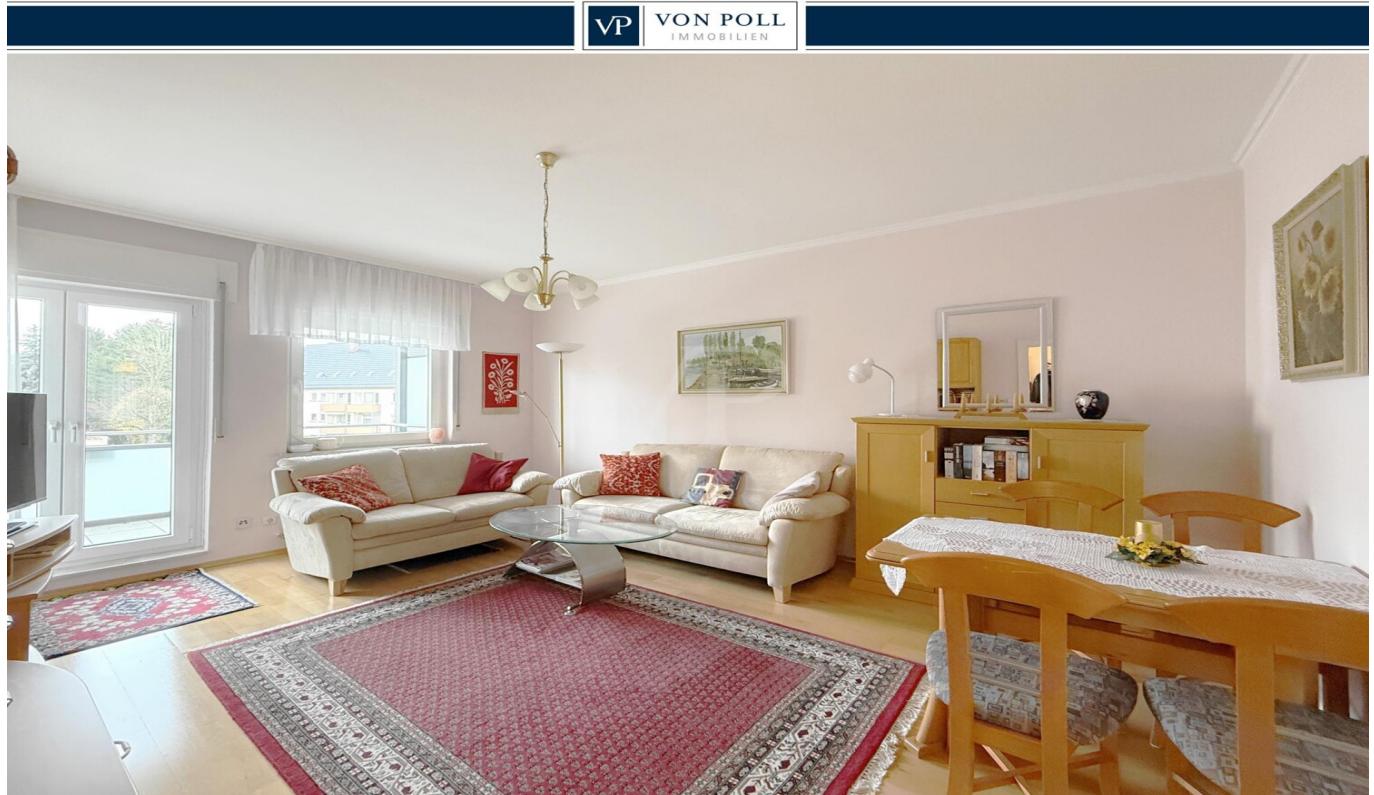


Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## VON POLL - BAD HOMBURG: Bright 3-room apartment in a quiet location near the castle park

*Property ID: 25002098*



**PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

Property ID: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## At a glance

Property ID	25002098	Purchase Price	280.000 EUR
Living Space	ca. 64 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1954		

Property ID: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	80.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.10.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## The property



Property ID: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## The property



Property ID: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## The property



Property ID: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## The property



Property ID: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## The property



Property ID: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Property ID: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)



**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06172 - 680 980**

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
bad.homburg@von-poll.com

**T.: 06171 - 88 75 70**

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
oberursel@von-poll.com

Property ID: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## The property



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

## A first impression

This bright and conveniently located three-room apartment with a balcony is situated in a well-maintained residential complex in Bad Homburg, within walking distance of the castle park. It impresses not only with its well-designed layout, which lends the apartment a welcoming atmosphere, but also with its covered balcony, perfect for relaxing during the summer months. The living area, with access to the balcony, offers ample space for living and dining, and the large windows create a bright and airy living environment. The kitchen features fitted units and a pantry. The bedroom is generously sized and offers plenty of space. An additional room can be used as a children's room, office, or bedroom. The bathroom has a shower and a washing machine connection. A wardrobe can easily be integrated into the hallway. The apartment includes a private cellar storage unit in the building. A bicycle storage room is available for communal use. The apartment is being sold vacant and is therefore ideal for both owner-occupiers and investors. We look forward to showing you this apartment during a viewing.

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

## Details of amenities

- 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

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

## 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 verschiedenen 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.

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

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

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

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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