

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Amplio apartamento de 4 habitaciones en planta baja elevada en una zona tranquila: casa ideal con potencial de desarrollo.

Número de propiedad: 25002078



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

PRECIO DE COMPRA: 340.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 94 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25002078                           |
| Superficie habitable | ca. 94 m <sup>2</sup>              |
| Habitaciones         | 4                                  |
| Dormitorios          | 3                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1965                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 340.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Planta baja                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características        | WC para invitados, Balcón                                                 |

Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 01.11.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 106.78 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1991                   |

Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad





Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad





Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad





Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad





Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad





Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad



### 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)



Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Una primera impresión

Al final de una calle sin salida en una tranquila zona residencial, a solo 2 minutos a pie del campo, este apartamento de aproximadamente 93 m<sup>2</sup> se encuentra en la planta baja de un edificio de apartamentos en buen estado. El edificio, de construcción sólida, se encuentra en una zona residencial consolidada con fácil acceso a tiendas, transporte público y colegios, además de un vecindario acogedor. Con un total de cuatro habitaciones, incluyendo hasta tres dormitorios, es ideal tanto para parejas que necesitan espacio como para familias con niños. El corazón del apartamento es el acogedor salón con acceso a un balcón. Este balcón fue renovado hace unos cuatro años, lo que permite disfrutar de momentos de relax al aire libre con vistas al jardín. Un aseo de invitados independiente y un trastero funcional ofrecen mayor comodidad. El apartamento requiere algunas reformas y ofrece la posibilidad de personalizarlo a su gusto. Las ventanas de PVC con doble acristalamiento existentes proporcionan un buen aislamiento; las persianas son manuales. En los últimos años, el edificio ha sido objeto de una modernización comunitaria: se han sustituido las puertas de entrada, las ventanas de la escalera y el sistema de timbre, y se han renovado la escalera y la fachada. Esto contribuye a la buena apariencia general del edificio y mejora la seguridad y la eficiencia energética. El apartamento incluye un amplio trastero de ladrillo en el sótano, que ofrece amplio espacio para objetos personales, así como una plaza de aparcamiento. También hay una lavandería, un tendedero y un guardabicicletas para uso comunitario en el sótano. La cuota mensual, que incluye los gastos de calefacción y las aportaciones al fondo de reserva, es actualmente de aproximadamente 434 €. Este apartamento en planta baja elevada, con su amplia distribución, su elegante distribución y sus recientes reformas, representa una atractiva oportunidad para quienes buscan una propiedad con potencial en una ubicación consolidada. Además, es una inversión muy atractiva. Le invitamos a descubrir las ventajas de esta propiedad en persona durante una visita.

Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Detalles de los servicios

- Gäste-WC
- Abstellraum
- manuelle Rollläden
- 2-Fach-Kunststofffenster
- Balkonsanierung vor ca. 4 Jahren
- neue Haustüren + Treppenhausfenster und Klingelanlage
- 1 Stellplatz
- 1 großer gemauerter Kellerraum
- gemeinschaftlicher Waschraum und Trockenraum
- gemeinschaftlicher Fahrradraum

Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Todo sobre la ubicación

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.

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.



Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.78 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número de propiedad: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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