

Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## VON POLL - BAD HOMBURG: Luminoso apartamento de 3 habitaciones en una zona tranquila cerca del parque del castillo.

Número de propiedad: 25002098



PRECIO DE COMPRA: 280.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 64 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

## De un vistazo

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Número de propiedad  | 25002098              |
| Superficie habitable | ca. 64 m <sup>2</sup> |
| Piso                 | 1                     |
| Habitaciones         | 3                     |
| Dormitorios          | 2                     |
| Baños                | 1                     |
| Año de construcción  | 1954                  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 280.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                      |
| Características        | Cocina empotrada, Balcón                                                  |

Número de propiedad: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Consumo de energía final                            | 80.60 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 06.10.2035                                | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1954                   |

Número de propiedad: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

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

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

## Una primera impresión

Este luminoso y práctico apartamento de tres habitaciones con balcón se encuentra en un complejo residencial bien cuidado en Bad Homburg, a poca distancia a pie del parque del castillo. Impresiona no solo por su cuidada distribución, que le confiere un ambiente acogedor, sino también por su balcón cubierto, perfecto para relajarse durante los meses de verano. El salón, con acceso al balcón, ofrece amplio espacio para estar y comer, y los grandes ventanales crean un ambiente luminoso y aireado. La cocina está equipada con muebles y despensa. El dormitorio es amplio y ofrece mucho espacio. Una habitación adicional puede utilizarse como habitación infantil, despacho o dormitorio. El baño dispone de ducha y conexión para lavadora. Un armario se integra fácilmente en el pasillo. El apartamento incluye un trastero privado en el sótano del edificio. Hay un trastero para bicicletas disponible para uso común. El apartamento se vende vacío, por lo que es ideal tanto para propietarios como para inversores. Esperamos poder mostrarle este apartamento durante una visita.

Número de propiedad: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## 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, 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.

Número de propiedad: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25002098 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)