

Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

VON POLL - BAD HOMBURG: Kapitalanleger aufgepasst - Vermietete, zentrale 2 Zimmer Wohnung mit Balkon

Número de propiedad: 26002038



PRECIO DE COMPRA: 265.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 63 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

- **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: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

De un vistazo

Número de propiedad	26002038
Superficie habitable	ca. 63 m ²
Piso	1
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1972

Precio de compra	265.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 6 m ²
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	29.06.2027
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	151.32 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

La propiedad



Número de propiedad: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

La propiedad



Número de propiedad: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Número de propiedad: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

La propiedad



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

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

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

Número de propiedad: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

La propiedad



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Número de propiedad: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

La propiedad



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Número de propiedad: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

Una primera impresión

Diese gepflegte, langfristig vermietete Etagenwohnung aus dem Baujahr 1972 präsentiert sich auf ca. 63 m² Wohnfläche in zentraler Lage von Bad Homburg. Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, Flur, Bad, Abstellraum und Balkon.

Der Zustand der Immobilie ist als gepflegt zu bewerten, da Modernisierungsarbeiten kontinuierlich durchgeführt wurden. Im Jahr 2014 erfolgten umfassende Maßnahmen: Böden, teilweise Fenster, Bad, Leitungen und Innentüren wurden erneuert. Bereits 2002 wurde die Ölheizung erneuert. Auch das Gebäude selbst wird stetig instand gehalten – Dach, Fassade, Treppenhaus und Aufzug wurden laufend modernisiert. Ein zusätzlicher Aufzug im Haus bietet zusätzlichen Komfort.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht dem üblichen Standard. Im Wohnbereich wurde ein Laminatboden verlegt, während in den weiteren Bereichen wie Schlafzimmer, Flur, Küche und Bad Fliesen für eine pflegeleichte und zugleich ansprechende Atmosphäre sorgen. Das Wohnzimmer überzeugt durch eine großzügige Fensterfront mit direktem Zugang zum Balkon. Die Fenster sind teilweise aus Kunststoff und teilweise aus Holz.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet sämtliche notwendigen Anschlüsse sowie ausreichend Arbeitsflächen. Das Schlafzimmer bietet viel Platz für ein Doppelbett und weitere Möbelstücke. Das Badezimmer ist hell gefliest und überzeugt mit einer Badewanne samt integrierter Duschmöglichkeit.

Zusätzlich steht ein eigener Kellerabteil, ein gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit rund 10 Jahren gut vermietet, was eine attraktive Perspektive für Kapitalanleger bietet. Die Jahresnettomieteinnahme beträgt EUR 10.536.

Langfristig wurde darauf geachtet, dass das Haus kontinuierlich wert erhalten bleibt. Die Wohnung selbst wurde zuletzt 2014 umfassend modernisiert.

Zusammengefasst zeichnet sich dieses Angebot durch solide Modernisierungen und die attraktive Lage aus. Die gute Mietrendite sowie der gepflegte Zustand des Hauses und der Wohnung sprechen sowohl Eigennutzer als auch Investoren an.

Número de propiedad: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

Detalles de los servicios

- Laminat-/ Fliesenboden
- Kunststoff-/ Holzfenster mit Isolierverglasung
- Einbauküche
- Öl-Zentralheizung
- Aufzug im Haus
- Hell gefliestes Wannen-/Duschbad
- Außenstellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Gemeinschaftlicher Wasch- / Trockenraum

Número de propiedad: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

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.

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: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

Otros datos

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: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com