

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

Appartement spacieux de 4 pièces au rez-de-chaussée surélevé, situé dans un quartier calme – un logement idéal avec un fort potentiel de développement

**CODE DU BIEN: 25002078**



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

**PRIX D'ACHAT: 340.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002078	Prix d'achat	340.000 EUR
Surface habitable	ca. 94 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
Année de construction	1965	Aménagement	WC invités, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	01.11.2028	Consommation finale d'énergie	106.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété

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

CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété



### 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)

**CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Une première impression

Au fond d'une impasse dans un quartier résidentiel calme, à seulement 2 minutes à pied des champs, cet appartement d'environ 93 m<sup>2</sup> se situe au rez-de-chaussée surélevé d'un immeuble bien entretenu. L'immeuble, de construction solide, se trouve dans un quartier résidentiel établi, bénéficiant d'un accès facile aux commerces, aux transports en commun et aux écoles, ainsi que d'une ambiance de voisinage conviviale. Avec un total de quatre pièces, dont jusqu'à trois chambres, il convient aussi bien aux couples en quête d'espace qu'aux familles avec enfants. Le cœur de l'appartement est un séjour chaleureux donnant sur un balcon. Ce dernier a été rénové il y a environ quatre ans, vous permettant de profiter de moments de détente en plein air avec vue sur le jardin. Un WC séparé et un cellier fonctionnel offrent un confort supplémentaire. L'appartement nécessite quelques travaux de rénovation et vous offre la possibilité de le personnaliser selon vos goûts et vos besoins. Les fenêtres PVC double vitrage existantes assurent une bonne isolation ; les volets roulants sont manuels. Ces dernières années, l'immeuble a bénéficié d'une modernisation collective : les portes d'entrée, les fenêtres de la cage d'escalier et la sonnette ont été remplacées, et la cage d'escalier ainsi que la façade ont été rénovées. Ces travaux contribuent à l'excellent état général de l'immeuble et améliorent la sécurité et l'efficacité énergétique. L'appartement comprend un grand cellier en briques au sous-sol, offrant un espace généreux pour les effets personnels, ainsi qu'une place de parking attitrée. Une buanderie, un séchoir et un local à vélos sont également à la disposition des parties communes au sous-sol. Les charges mensuelles, incluant le chauffage et les contributions au fonds de réserve, s'élèvent actuellement à environ 434 €. Cet appartement en rez-de-chaussée surélevé, avec son agencement spacieux, son plan bien pensé et ses rénovations récentes, représente une opportunité attrayante pour ceux qui recherchent un bien immobilier de potentiel dans un quartier résidentiel prisé. Il constitue également un investissement très intéressant. Nous vous invitons à découvrir par vous-même les atouts de ce bien lors d'une visite.

**CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Tout sur l'emplacement

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, 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.

**CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Plus d'informations

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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