

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

# VON POLL - BAD HOMBURG: Tolle Maisonette-Wohnung mit TG-Platz und Garten in U-Bahnnähe

CODE DU BIEN: 25002043



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

PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25002043 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

- 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: 25002043 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002043
Surface habitable	ca. 94 m <sup>2</sup>
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1990
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	579.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25002043 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	61.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2029	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 25002043 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002043 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002043 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002043 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002043 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002043 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La propriété



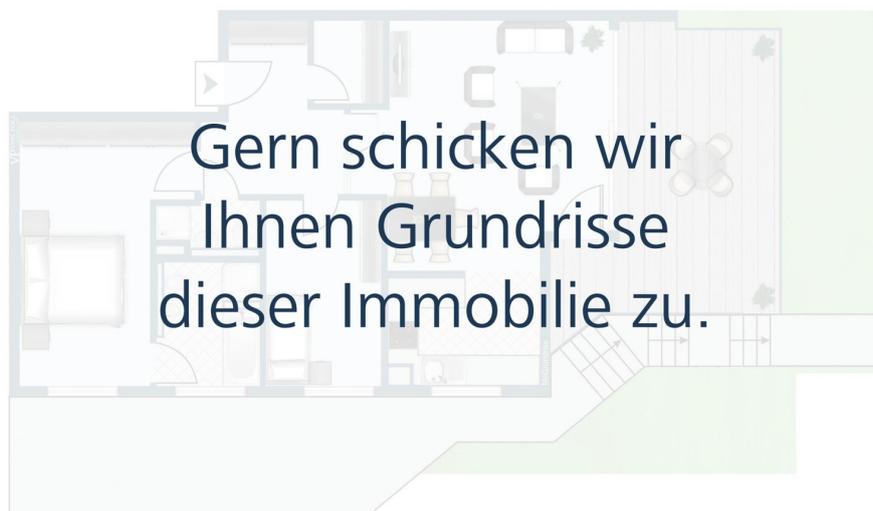
CODE DU BIEN: 25002043 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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

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)

CODE DU BIEN: 25002043 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## La propriété



**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



Auszeichnung  
Stefan Koch

## 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: 25002043 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## Une première impression

Gut geschnittene Gartenwohnung Ober-Eschbach in gepflegtem Mehrfamilienhaus in U-Bahnnähe!

Die angebotene Wohnung präsentiert sich als zentrale 3,5-Zimmer-Maisonnette im Erdgeschoss und mit einem zusätzlichen großzügigen, wohnwirtschaftlich ausgebautem Studio (ca. 36 m<sup>2</sup>) im Untergeschoss. Die Lage in Bad Homburg Ober-Eschbach ist zentral und ideal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten (Rewe vis á vis), Restaurants und die U-Bahn.

Im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich eine Gästetoilette und es steht ausreichend Platz für Ihre Garderobe zur Verfügung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit großflächiger Fensterfront, die den Blick in den Garten ermöglicht, wird Sie begeistern. Die Küche ist praktisch geschnitten und verfügt über eine Essecke sowie einen separaten Abstellraum für Vorräte. Die vorhandene Ausstattung zeichnet sich durch Funktionalität und Praktikabilität aus. In der Erdgeschossebene befinden sich ausserdem zwei schöne helle Schlafzimmer an einem Flur mit einem geräumigen Tageslichtbad mit Badewanne.

Zu den besonderen Merkmalen dieser Wohnung zählt die Aussicht von allen Seiten ins Grüne! Die überdachte Terrasse am Wohnzimmer ist nach Süden orientiert und verspricht lange Nachmittage im Freien. Der großzügige Garten bietet Platz für sportliche und gärtnerische Aktivitäten. Eine elektrische Markise sorgt für Schutz vor zu viel Sonneneinstrahlung und ermöglicht es, den Tag bis in den Abend hinein, draußen zu verbringen. Vom Küchenfenster aus hat man den nahen Spielplatz im Blick. Nach einer überschaubaren Renovierung werden Käufer diese Maisonnette in ein echtes Schmuckstück verwandeln können!

Das Souterrain der Wohnung verfügt über einen zweiten Zugang zum allgemeinen Treppenhaus. Eine Treppe verbindet beide Etagen innerhalb der Wohnung. Ein kleiner Flur führt zu einem großzügigen Raum mit ca. 36 m<sup>2</sup>. In diesem sind zwei Tageslichtfenster vorhanden, so daß sich Nutzungen als Homeoffice, Fitness oder für Gäste anbieten würden. Die Möglichkeit ein zusätzliches Badezimmer in dem angrenzenden Raum (Kellerraum 01) zu installieren besteht.

Ein weiterer separater Kellerraum (R5) bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Zu der Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz (R3), sowie ein allgemeiner Fahrradraum und ein allgemeiner Wasch- und Trockenraum.

Rufen Sie uns gerne an, um mit uns einen zeitnahen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

CODE DU BIEN: 25002043 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Détails des commodités

- Gas-Etagenheizung 2012
- Großer offener Wohn- Essbereich
- Rollläden im EG
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- Küche mit abschließbaren Vorratsraum
- Elektrische Markise
- Überdachte Terrasse
- Eigener Garten
- Bad mit Tageslicht
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Wohnwirtschaftlich ausgebautes Studio (ca. 36 m<sup>2</sup>)
- Wohnwirtschaftlicher Ausbau von Kellerraum (K1) möglich
- Separater zweiter Eingang
- Separater Kellerraum (R5)
- Tiefgaragenplatz (R3)

**CODE DU BIEN: 25002043 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## 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 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.

**CODE DU BIEN: 25002043 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.7.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 61.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25002043 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## 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)