Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

VON POLL - BAD HOMBURG: Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in exklusiver Villenlage

CODE DU BIEN: 25002046

PRIX D'ACHAT: 285.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 59 m^2 • **PIÈCES:** 2

CODE DU BIEN: 25002046 - 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: 25002046 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002046
Surface habitable	ca. 59 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1994
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	285.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 7 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25002046 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.04.2035

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	119.70 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25002046 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

La propriété

CODE DU BIEN: 25002046 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

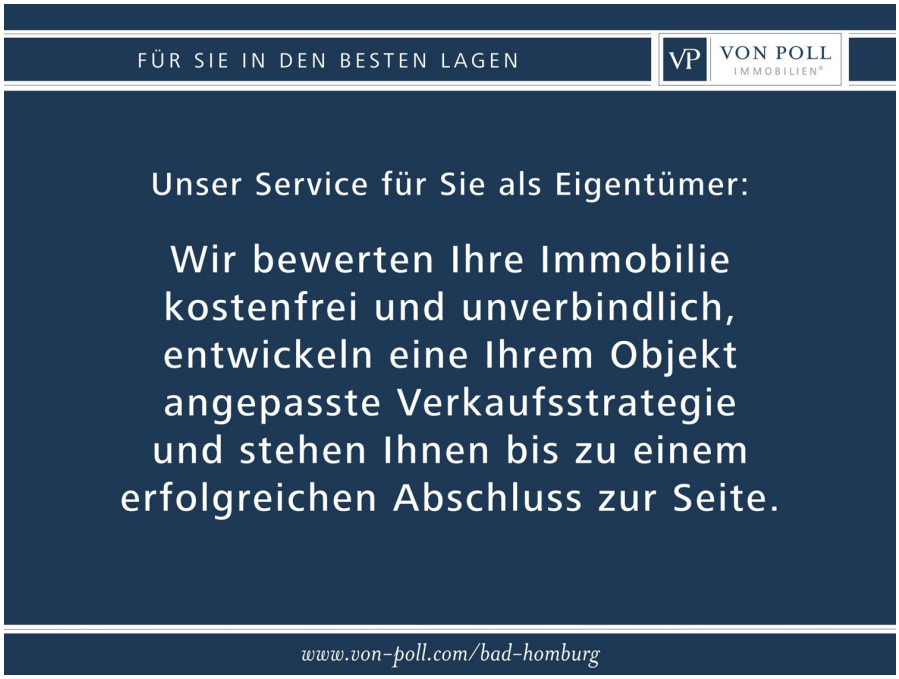
La propriété

CODE DU BIEN: 25002046 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

La propriété

CODE DU BIEN: 25002046 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

La propriété



CODE DU BIEN: 25002046 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

La propriété

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

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 25002046 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

Une première impression

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in exklusiver Villenlage - Nähe Tannenwald Inmitten einer der begehrtesten Villenlagen, direkt angrenzend an eine historische Parkanlage, befindet sich diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit einem traumhaften Blick ins gepflegte Grün. Die Wohnung liegt in einem ruhigen Mehrfamilienhaus und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie stilvolle Ausstattungsdetails. Der großzügige Wohnbereich öffnet sich zu einem Balkon, der einen wunderbaren Blick in den Garten bietet und so zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Eine weiße Einbauküche passt sich harmonisch in den separaten Küchenbereich ein. Ein praktischer, maßgefertigter Garderobeneinbauschrank im Entree bietet zusätzlichen Stauraum und unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung. Das Badezimmer - mit bodengleicher Dusche - wurde bereits 2022 saniert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Design mit klaren Linien und angenehmer Helligkeit. Im Untergeschoß des Hauses befindet sich ein abgeschlossener Kellerraum. Zur Benutzung stehen weiterhin ein Wasch-/Trockenraum - hier können die eigenen Geräte bei Bedarf untergebracht werden - und ein Fahrradkeller. Komfortables und sicheres Parken ermöglicht der - bereits im Preis inkludierte - Tiefgaragenstellplatz. Die Umgebung ist geprägt von stilvoller Bebauung, altem Baumbestand und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, ohne dass die ruhige Wohnqualität beeinträchtigt wird. Diese schöne Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf Lage, Qualität und ein grünes Umfeld legen.

CODE DU BIEN: 25002046 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

Détails des commodités

- Einbauküche
- Garderobeneinbauschrank
- Badsanierung 2022 mit Einbaumöbeln
- teilweise Einbau neuer Fenster 2025
- elektrische Rollläden
- überdachter Balkon
- Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 25002046 - 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 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.

CODE DU BIEN: 25002046 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 119.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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 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: 25002046 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

Contact

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

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com