

Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

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

CODE DU BIEN: 26002038



PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

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

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26002038
Surface habitable	ca. 63 m ²
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1972

Prix d'achat	265.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m ²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2027
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	151.32 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

La propriété



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

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: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

Plus d'informations

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: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe - Stadtzentrum

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

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

www.von-poll.com