Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

Geräumige 4-Zi.-Hochparterrewhg. in ruhiger Lage – ideales Zuhause mit Entwicklungspotenzial

??????? ????????: 25002078

???? ??????: 360.000 EUR • ?????????: ca. 94 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ??? ?????

??????? ????????	25002078
?????????	ca. 94 m²
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1965
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	360.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 10 m²
??????	WC ??????????, ????????

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	01.11.2028
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	106.78 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1991

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ???????

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ???????

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ???????

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ???????

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ???????

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ???????

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ???????

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

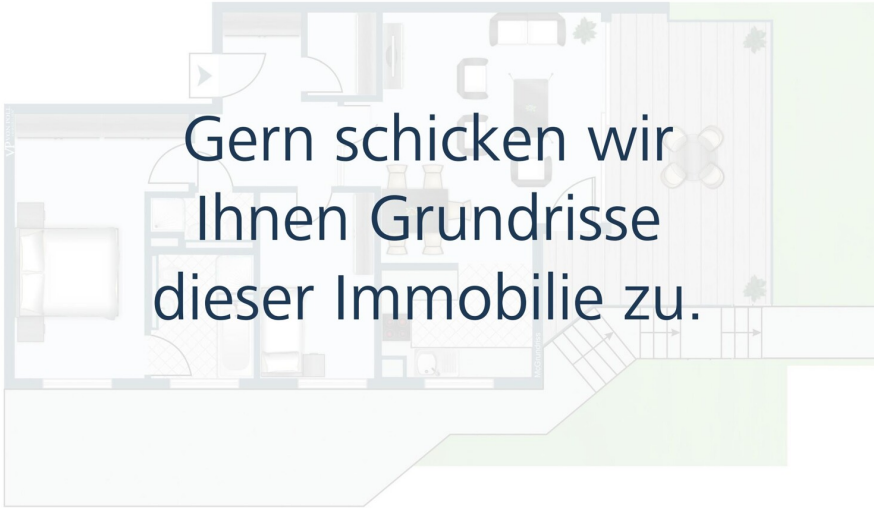
?? ???????

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ???????

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

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

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

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ???????

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

??? ????? ????????

Am Ende einer Sackgasse in ruhiger Wohnlage, nur 2 Gehminuten vom Feldrand entfernt, befindet sich diese rund 93m² große Wohnung im Hochparterre eines gut gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Gebäude in massiver Bauweise liegt in einem etablierten Wohnumfeld, das sowohl durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen und Schulen als auch durch eine gewachsene Nachbarschaft überzeugt.

Mit insgesamt vier Zimmern, davon bis zu drei Schlafzimmern, eignet sie sich sowohl für Paare mit Raumbedarf als auch für Familien mit Kindern. Das Herzstück der Wohnung bildet das gemütliche Wohnzimmer mit Zugang zu einem Balkon. Die Balkonsanierung erfolgte bereits vor etwa vier Jahren, sodass Sie hier entspannte Stunden im Freien mit Blick in den Garten verbringen können. Ein separates Gäste-WC sowie ein funktionaler Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Eigentumswohnung ist sanierungsbedürftig und bietet Ihnen die Möglichkeit, diese nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.
Die vorhandenen 2-fach verglasten Kunststofffenster gewährleisten solide Isolierung; die Rollläden lassen sich manuell bedienen.

In den letzten Jahren wurden gemeinschaftliche Modernisierungen am Haus vorgenommen: Die Haustüren, Treppenhausfenster sowie die Klingelanlage wurden bereits erneuert sowie das Treppenhaus und die Fassade renoviert. Dies trägt zu einem gepflegten Gesamteindruck des Hauses bei und verbessert die Sicherheit und Energieeffizienz.
Zur Wohnung gehören ein großer, gemauerter Kellerraum, der Ihnen viel Stauraum für persönliche Gegenstände bietet, sowie ein fester Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen im Untergeschoss zudem ein Waschraum, ein Trockenraum und ein Fahrradraum zur Verfügung.

Das Hausgeld inklusive Heizkosten und Rücklagenanteil beträgt derzeit rund 434€ monatlich.

Diese Hochparterrewohnung bietet aufgrund ihrer Fläche, der durchdachten Raumaufteilung und der bereits durchgeführten Modernisierungen im Haus ein interessantes Angebot für Interessenten, die eine Immobilie mit Potenzial in einer etablierten Lage suchen.

Auch als Kapitalanlage ist diese Wohnung sehr interessant.
Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 106.78 kwh/(m²*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 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.

??????? ????????: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel.: +49 6172 - 680 980
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com