

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Tágas, 4 szobás, emelt földszinti lakás csendes helyen – ideális otthon fejlesztési potenciállal

VP azonosító: 25002078



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

VÉTELÁR: 340.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 94 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

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

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

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

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25002078                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 94 m <sup>2</sup>    |
| Szobák                | 4                        |
| Hálósobák             | 3                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1965                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 340.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség        | Vendég WC, Erkély                                                         |

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

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.11.2028    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 106.78 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1991                |

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

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan



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

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

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

## Az ingatlan

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)



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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

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

## Az ingatlan



### 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)

**VP azonosító: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Az első benyomás

Egy csendes lakóövezetben, egy zsákutca végén, mindössze 2 perc sétára a mezok szélétől, ez a körülbelül 93 m<sup>2</sup>-es lakás egy jól karbantartott társasház emelt földszintjén található. A masszív szerkezetű épület egy jól felszerelt lakóövezetben található, amely kényelmes hozzáférést biztosít üzletekhez, tömegközlekedéshez és iskolákhoz, valamint egy szorosan összefüggő lakóközösséghez. Összesen négy szobájával, köztük akár három hálósobával, alkalmas mind a tágasabb térre vágyó párok, mind a gyermekes családok számára. A lakás szíve a hangulatos nappali, ahonnan ki lehet jutni az erkélyre. Az erkélyt körülbelül négy évvel ezelőtt felújították, így a vendégek pihentető órákat tölthetnek a szabadban, kilátással a kertre. A különálló vendég-WC és egy funkcionális tárolóhelyiség további kényelmet biztosít. A lakás némi felújításra szorul, és lehetőséget kínál arra, hogy saját ízlésük és igényeik szerint alakítsák ki. A meglévő dupla üvegezésű PVC ablakok jó szigetelést biztosítanak; a redonyok kézzel működtethetők. Az épület az elmúlt években közösségi modernizáción esett át: a bejárati ajtókat, a lépcsőházi ablakokat és a csengorendszert kicserélték, valamint felújították a lépcsőházat és a homlokzatot. Ez hozzájárul az épület jó állapotú megjelenéséhez, javítja a biztonságot és az energiahatékonyságot. A lakáshoz tartozik egy nagy, téglalap alakú pincehelyiség, amely bőséges helyet kínál a személyes tárgyaknak, valamint egy kijelölt parkolóhely. A pincében közös használatú mosókonyha, szárítóhelyiség és kerékpártároló is rendelkezésre áll. A havi rezsidíj, beleértve a futási költségeket és a tartalékalap-hozzájárulásokat, jelenleg körülbelül 434 euró. Ez az emelt földszinti lakás tágas elrendezésével, jól megtervezett alaprajzával és a közelmúltbeli modernizációkkal vonzó lehetőséget kínál azok számára, akik egy jó helyen lévő, potenciális ingatlant keresnek. Emellett vonzó befektetésnek is tekinthető. Meghívjuk Önt, hogy személyesen is megismerhesse az ingatlan elonyeit egy személyes megtekintés során.

**VP azonosító: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## További információ / adatok

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

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

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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