

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

# Spazioso appartamento di 4 locali al piano rialzato in posizione tranquilla: casa ideale con potenziale di sviluppo

*Codice oggetto: 25002078*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 340.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

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

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

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

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002078
Superficie netta	ca. 94 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	340.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

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

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	106.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.11.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

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

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)



**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

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

## La proprietà



### 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)

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

## Una prima impressione

Alla fine di una strada senza uscita in una tranquilla zona residenziale, a soli 2 minuti a piedi dal bordo dei campi, questo appartamento di circa 93 m<sup>2</sup> si trova al piano rialzato di un condominio ben tenuto. L'edificio, dalla solida costruzione, è situato in una zona residenziale consolidata che vanta un comodo accesso a negozi, mezzi pubblici e scuole, nonché un quartiere molto unito. Con un totale di quattro locali, di cui fino a tre camere da letto, è adatto sia a coppie che necessitano di spazio, sia a famiglie con bambini. Il cuore dell'appartamento è l'accogliente soggiorno con accesso a un balcone. Il balcone è stato ristrutturato circa quattro anni fa, permettendo di godersi ore di relax all'aperto con vista sul giardino. Un bagno per gli ospiti separato e un funzionale ripostiglio offrono ulteriore comfort. L'appartamento necessita di alcuni lavori di ristrutturazione e offre la possibilità di personalizzarlo in base ai propri gusti ed esigenze. Le finestre in PVC con doppi vetri esistenti offrono un buon isolamento; le tapparelle sono azionate manualmente. Negli ultimi anni, l'edificio è stato oggetto di lavori di ammodernamento condominiale: sono stati sostituiti i portoni d'ingresso, le finestre delle scale e il citofono, mentre le scale e la facciata sono state ristrutturate. Ciò contribuisce a migliorare l'aspetto generale dell'edificio e a migliorarne la sicurezza e l'efficienza energetica. L'appartamento comprende un ampio ripostiglio in muratura al piano interrato, che offre ampio spazio per gli effetti personali, nonché un posto auto riservato. Una lavanderia, un locale asciugatura e un deposito biciclette sono inoltre disponibili per uso condominiale nel seminterrato. Le spese condominiali mensili, comprensive di riscaldamento e contributi al fondo di riserva, ammontano attualmente a circa 434 euro. Questo appartamento al piano terra rialzato, con la sua ampia disposizione, la planimetria ben progettata e i recenti lavori di ammodernamento, rappresenta un'opportunità interessante per chi cerca un immobile con potenziale in una posizione ben consolidata. È anche un investimento molto interessante. Vi invitiamo a scoprire di persona i vantaggi di questo immobile durante una visita di persona.

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

## Dettagli dei servizi

- 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

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

## Tutto sulla posizione

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 verschiedenen 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.

**Codice oggetto: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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