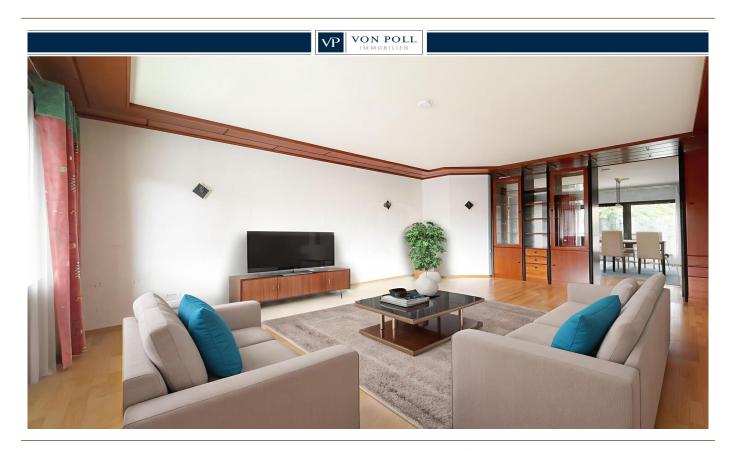


#### **Bad Homburg - Ober-Eschbach**

## VON POLL - BAD HOMBURG: Großzügige Wohnung mit Aufzug, Loggia und Tiefgarage in U -Bahn - Nähe

Número da propriedade: 25002083



PREÇO DE COMPRA: 398.000 EUR • ÁREA: ca. 98 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3



- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto



# Numa vista geral

Número da propriedade	25002083
Área	ca. 98 m²
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1984
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	398.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 9 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda



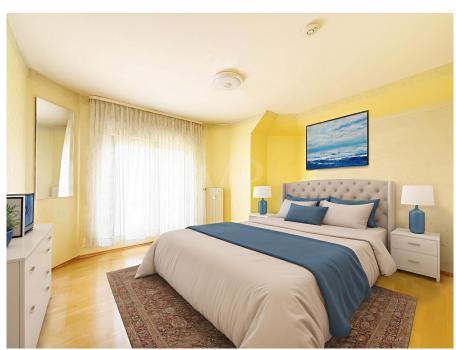
# Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás natural leve
Certificado Energético válido até	25.06.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	120.00 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1985



























### O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg



### O imóvel









# 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







### Uma primeira impressão

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit Aufzug in sehr begehrter Lage des Bad Homburger Stadtteils Ober-Eschbach. Die Wohnung ist verkehrsgünstig gelegen und bietet einen hervorragenden Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten und in Nähe verschiedener Schulen, unter anderem der internationalen Accadis-Schule.

Von der einladenden Diele aus gelangen Sie nicht nur in die helle Küche und das Gäste-WC, sondern auch in den großzügigen Wohn- und Essbereich, von dem aus Sie Zugang zur Loggia haben. Über einen weiteren Flur sind die beiden Schlafzimmer und das Tageslichtbad ideal angeordnet.

Der über 34 m² große und sonnige Wohn- und Essbereich bietet vielseitige Gestaltungsund Aufteilungsmöglichkeiten. Von dort aus haben Sie Zugang zur nach Südwesten ausgerichteten Loggia, auf der sich die Sommermonate besonders gut genießen lassen. Die Küche ist mit einer Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet und das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche. Die beiden Schlafzimmer sind mit ca. 14 und 19 m² sehr großzügig gestaltet und bieten ebenfalls viel Raum für individuelle Ansprüche.

Neben dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum steht im Untergeschoss des Hauses ein gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradraum zur Verfügung. Der vollwertige Tiefgaragenstellplatz mit zusätzlicher Abstellfläche ist im Preis inbegriffen.

Wir freuen uns, Ihnen diese Wohnung mit ihren zahlreichen Vorzügen bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.



## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Parkett- und Fliesenböden
- 2-fach verglaste Holzfenster mit Rollläden
- Abstellraum auf der Loggia
- Loggia
- gemauerter, abgeschlossener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradraum
- Gaszentralheizung
- Tiefgaragenstellplatz



### Tudo sobre a localização

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.



### Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



### Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980 E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com