Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

VON POLL - BAD HOMBURG: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit EBK + Loggia - Nähe Zentrum

Objektnummer: 24002095

KAUFPREIS: 198.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 51 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Auf einen Blick

Objektnummer	24002095
Wohnfläche	ca. 51 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1967

Kaufpreis	198.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	92.89 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.06.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

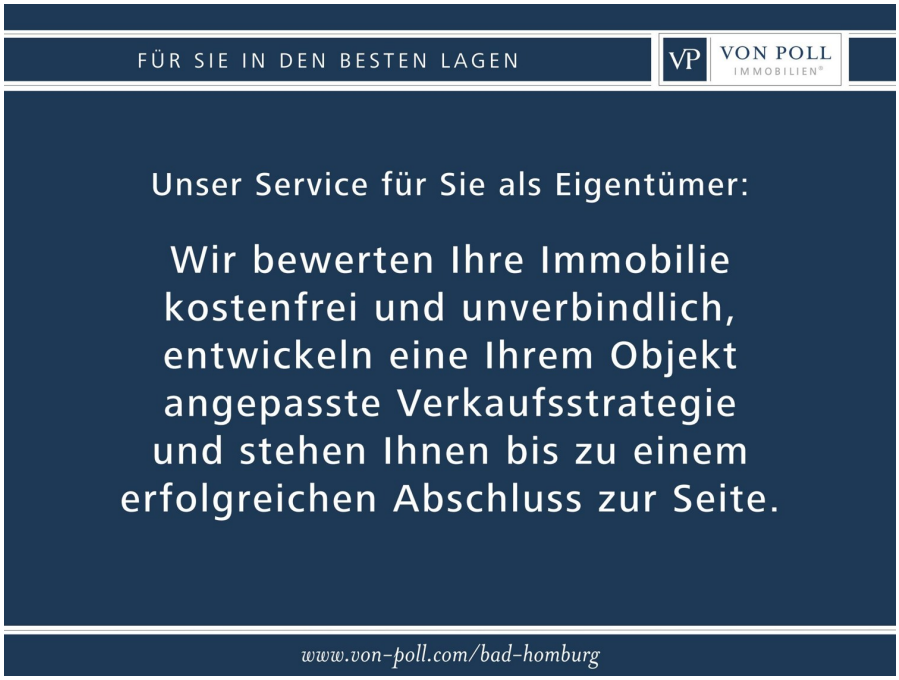
Die Immobilie

Objektnummer: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Ein erster Eindruck

Diese ansprechende vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 51 m² befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Baujahr 1967. Das Gebäude wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert und zuletzt im Jahr 2022 umfassend renoviert, als die Fassade gedämmt und das Dach isoliert wurde. Die Heizungsanlage wurde 2020/2021 auf ein effizientes Fernwärmesystem mit Holzpelletheizung umgestellt. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2011 kernsaniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Bei der Sanierung wurden die Elektroleitungen, das Badezimmer, die Einbauküche sowie die Wände und Decken erneuert. Eine Gegensprechanlage mit Video wurde ebenfalls installiert. Im Jahr 2023 erhielt der Balkon einen neuen Anstrich, der zur gepflegten Gesamtoptik der Wohnung beiträgt. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines vierstöckigen Hauses, das ohne Fahrstuhl auskommt. Das Raumkonzept überzeugt durch eine offene Küche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht und einen direkten Zugang zur Loggia bietet. Dies schafft einen fließenden Übergang zwischen Wohn- und Essbereich und verleiht der Wohnung eine einladende Atmosphäre. Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz zur Entspannung und zum Zurückziehen. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und einer Duschabtrennung ausgestattet und bietet somit Flexibilität in der Nutzung. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal zu bezeichnen, was dem modernen Standard entspricht und eine komfortable Wohnumgebung gewährleistet. Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Im Keller befinden sich zudem ein Trockenraum und ein Fahrradkeller, die den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Die Wohnung ist derzeit vermietet und generiert jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 6.840 Euro. Dank der umfassenden Modernisierungen und Sanierungen besteht kein Sanierungsstau im Haus, was den Erwerb dieser Wohnung zu einer attraktiven Option macht. Die zentrale Lage bietet alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens und eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder als renditestarke Kapitalanlage. Die zeitgemäße Ausstattung und die kontinuierlichen Instandhaltungsmaßnahmen garantieren eine werthaltige Investition. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser gepflegten Wohnung und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort inspirieren.

Objektnummer: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Ausstattung und Details

- Laminatboden
- Einbauküche mit Einbaugeräten
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- 2011 umfassend modernisiert

Objektnummer: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 92.89 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com