

Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

# VON POLL - BAD HOMBURG: Exklusive 4,5 Zimmerwohnung im Stadtzentrum, mit zwei Garagenplätzen.

Objektnummer: 24002079



KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

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

Objektnummer: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002079
Wohnfläche	ca. 143 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	780.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 11 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	151.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.12.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993



Objektnummer: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Die Immobilie





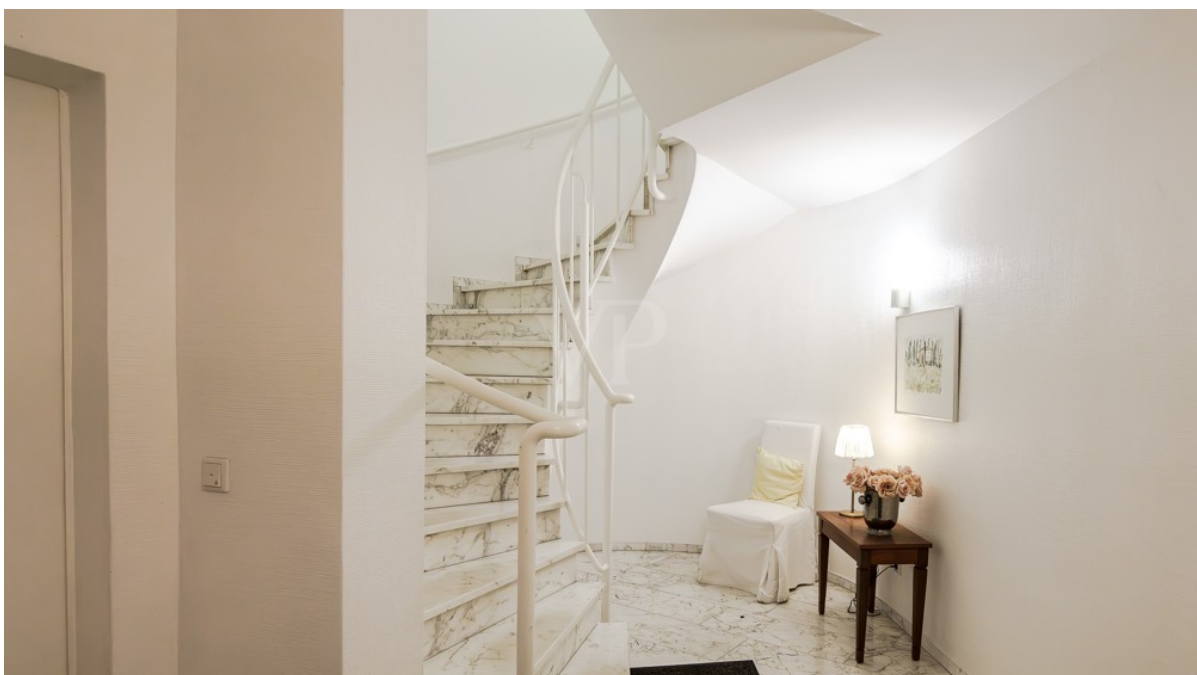
Objektnummer: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Die Immobilie





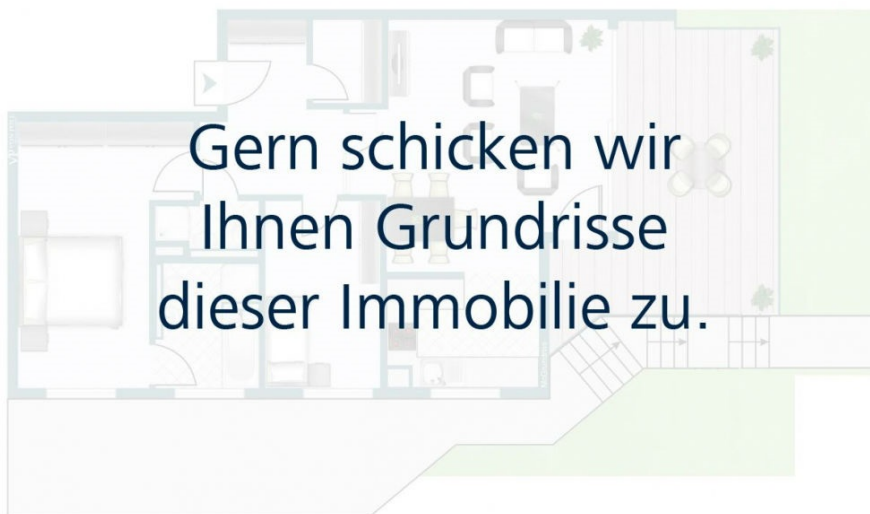
Objektnummer: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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)

Objektnummer: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MERT 10/2022  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

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

VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MERT 10/2022  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
von Poll Immobilien

**VP**  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
Gold Partner  
Scout24

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
begehrteste  
Zufriedener  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**  
Merkmal  
Zertifizierung  
für  
Immobilien  
makler  
Auszeichnung  
Stefan Koch

## 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)

**Objektnummer: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum**

## Ein erster Eindruck

Dieser ca. 143 m<sup>2</sup> große Wohnraum befindet sich in direkter Zentrumslage in zweiter Reihe. Von hier aus ist fußläufig die vielfältige Infrastruktur erreichbar. Die Wohnung erstreckt sich über die gesamte Etage, besticht durch einen sehr großzügigen Grundriss und sorgt für ein modernes, luftiges Wohnambiente. Die großen Fensterfronten in den Wohn- und Schlafräumen durchfluten die Räume mit viel Licht. Auf vier Balkonen in verschiedenen Himmelsrichtungen lassen sich erholsame Stunden im Freien genießen. Der repräsentative, offene Wohn-Essbereich mit Kamin und der modernen Einbauküche wird hohen Wohnansprüchen gerecht. Mit zwei Bädern und bis zu drei Schlafzimmern stellt diese Immobilie, auch für eine Familie mit Kind, durchaus eine Alternative zu einem Haus dar. Durch den vorhandenen Glasfaseranschluss bieten sich hier optimale Homeoffice Voraussetzungen. Der Einbau einer neuen Hybridheizung (Gas und Wärmepumpe) ist für dieses Jahr vorgesehen. Ursprünglich bestand die Wohneinheit aus zwei getrennten Wohnungen. Mit sehr geringem Aufwand ist jederzeit ein Rückbau darstellbar. So kann beispielsweise eine Wohnung bewohnt und durch die andere Mieteinnahmen generiert werden. Für den Freiberufler wird auf diese Weise Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich. Diese außergewöhnliche Immobilie ist zur Verwirklichung unterschiedlicher Wohnkonzepte geeignet. Ein weiteres Highlight ist die Verfügbarkeit von zwei Garagenplätzen, ein dritter kann optional dazu erworben werden, was mitten in der Stadt als Luxus zu bezeichnen ist. Diese gepflegte Liegenschaft mit nur fünf Parteien kann bald Ihr neues Zuhause werden. Lassen Sie sich bei einer ausführlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



Objektnummer: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Ausstattung und Details

- zwei zusammengelegte Wohnungen
- 4 Balkone
- großzügiger lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich
- geöltes, hochwertiges Eichenvollholzparkett
- moderne, exklusive Einbauküche mit Markengeräten
- Kamin
- programierbare elektrische Rolläden
- atmungsaktiver, biologischer Feinputz in den Räumen
- zwei Bäder
- insgesamt 4,5 Zimmer
- Einbauschränke ( Schlafzimmer, 2 Garderoben)
- Glasfaseranschluss
- zwei Markisen, eine davon elektrisch
- ein großer Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche
- Gemeinschaftsfahrradkeller
- zwei Garagenplätze
- zwei Holzschober
- im Hausgeld von 980 Euro sind 250 Euro Rücklagen enthalten

**Objektnummer: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – 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. Den weitläufigen, schön angelegten Kurpark, eine große Auswahl an Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nahverkehrsstationen erreicht man fußläufig in wenigen Minuten. 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. 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: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 151.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.



Objektnummer: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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