

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Altstadt

# VON POLL - BAD HOMBURG: Luxuriöses Wohnerlebnis am Rande der Altstadt

*CODICE OGGETTO: 25002060*



PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Altstadt

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

**CODICE OGGETTO: 25002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Altstadt**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25002060              |
| Superficie netta    | ca. 120 m²            |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 2                     |
| Anno di costruzione | 2021                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 895.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Prima occupazione                                                         |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 52 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

CODICE OGGETTO: 25002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Altstadt

## Dati energetici

|                                               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| Riscaldamento                                 | ELECTRICITY |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 01.02.2032  |

|                                                                |                     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Diagnosi energetica |
| Consumo<br>energetico                                          | 27.82 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | A+                  |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 2020                |

CODICE OGGETTO: 25002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Altstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Altstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Altstadt

## La proprietà



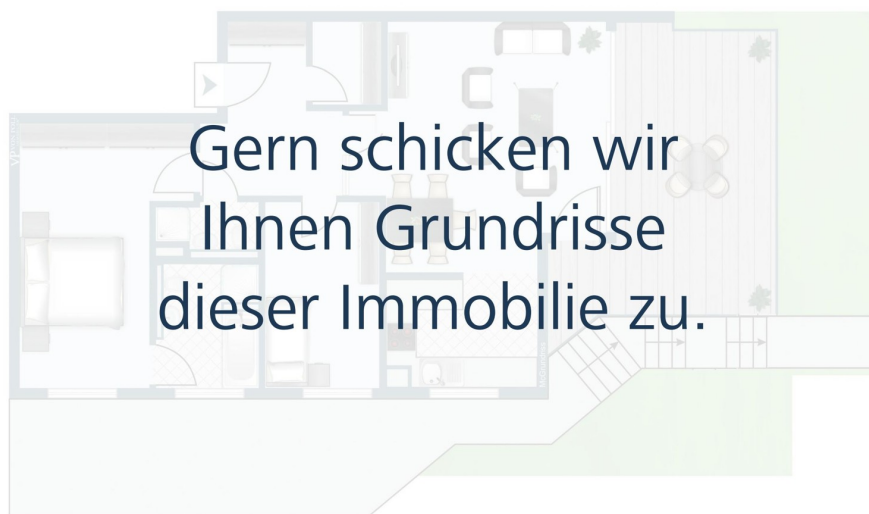
CODICE OGGETTO: 25002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Altstadt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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)

CODICE OGGETTO: 25002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Altstadt

## La proprietà



### 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



### 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: 25002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Altstadt**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine exklusive Erdgeschosswohnung, die 2021 erbaut und fertiggestellt wurde. Die erstmalige Bezugsfertigkeit bietet Ihnen die Möglichkeit, eine neuwertige und barrierearme Immobilie auf höchstem Niveau zu beziehen.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 171 m<sup>2</sup> (120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 52 m<sup>2</sup> als wohnlich ausgebaute Nutzfläche) stellt diese Wohnung eine ausgezeichnete Option für anspruchsvolle Käufer dar, die Wert auf modernes Wohnen legen. Der Bereich im Souterrain ist mit einem modernen Tageslichtbad und einer Pantryküche ausgestattet. Zudem verfügt er über einen separaten Eingang. Ideal für einen Pfleger(in), Büro oder ein erwachsenes Kind.

Der offene Grundriss ermöglicht eine effiziente Nutzung der Fläche und ein komfortables Wohngefühl. Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer. Beide Schlafzimmer bieten genügend Platz für individuell gestaltete Wohn- und Schlafbereiche. Die beiden Tageslichtbäder sind modern ausgestattet und verfügen über hochwertige Sanitäranlagen, die eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen und Erfrischen schaffen.

Im zentralen Bereich der Wohnung befindet sich das großzügig geschnittene Wohnzimmer, das auch Platz für einen Essbereich bietet. Die hochwertige Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und fügt sich nahtlos in das offene Raumkonzept ein. Maßangefertigte Einbauschränke bieten zusätzlichen Stauraum und unterstreichen die gehobene Ausstattung der Wohnung. Im Souterrain befindet sich das dazugehörige Appartement mit eigenem Bad, Einbauküche und separatem Zugang. Die Etage im Erdgeschoss sowie das Untergeschoss ist barrierefrei erreichbar.

Die exzellente Bauweise wird durch die Verwendung von Materialien höchster Qualität ergänzt. Parkettböden, die mit einer Fußbodenheizung kombiniert sind, sorgen für ein angenehmes Wohnklima und Wärmeverteilung. Die 3-fach-Verglasung der Fenster trägt zur Energieeffizienz bei und sorgt gleichzeitig für eine angenehme Ruhe innerhalb der Räumlichkeiten.

Ein Aufzug im Gebäude erleichtert den Zugang zur Wohnung und ist ein wesentliches Komfortmerkmal, das den modernen Lebensstandard dieser Immobilie unterstreicht. Der Gesamtzustand der Wohnung kann als neuwertig beschrieben werden, da sie bislang nicht bewohnt wurde.

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage, die sowohl Anbindung an den

öffentlichen Verkehr als auch eine gute Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs bietet. Diese Kombination macht die Wohnung besonders interessant für Berufstätige sowie Paare, die Stadtnähe und gehobenen Wohnkomfort miteinander verbinden möchten.

**CODICE OGGETTO: 25002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Altstadt**

## Dettagli dei servizi

- Aufzug
- Tageslichtbäder im UG mit Badewanne im EG mit bodengleicher Dusche
- Hochwertige Einbauküche
- maßangefertigter Einbauschränk im Schlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Parkettböden Eiche Fischgrätmuster
- bodentiefe Fenster 3-fach verglast
- Smarthome System
- Kellerraum
- Wasch-Trockenraum
- barrierearmer Zugang
- Außenstellplatz
- große Süd/Westterrasse

**CODICE OGGETTO: 25002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Altstadt**

## 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 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.

**CODICE OGGETTO: 25002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Altstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.2.2032.

Endenergiebedarf beträgt 27.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

CODICE OGGETTO: 25002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Altstadt

## 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)