

Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

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

CODICE OGGETTO: 24002079



PREZZO D'ACQUISTO: 780.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5

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

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

CODICE OGGETTO: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24002079
Superficie netta	ca. 143 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Piano	1
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	780.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 11 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	151.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.12.2027	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

CODICE OGGETTO: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## La proprietà





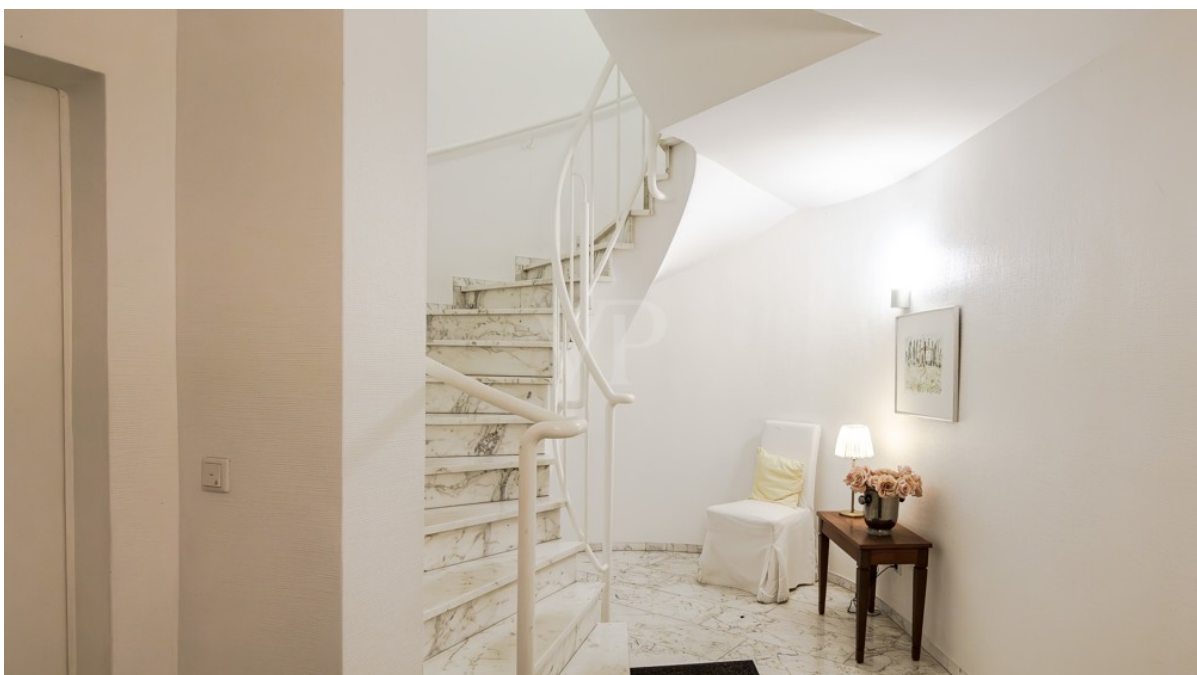
CODICE OGGETTO: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## La proprietà



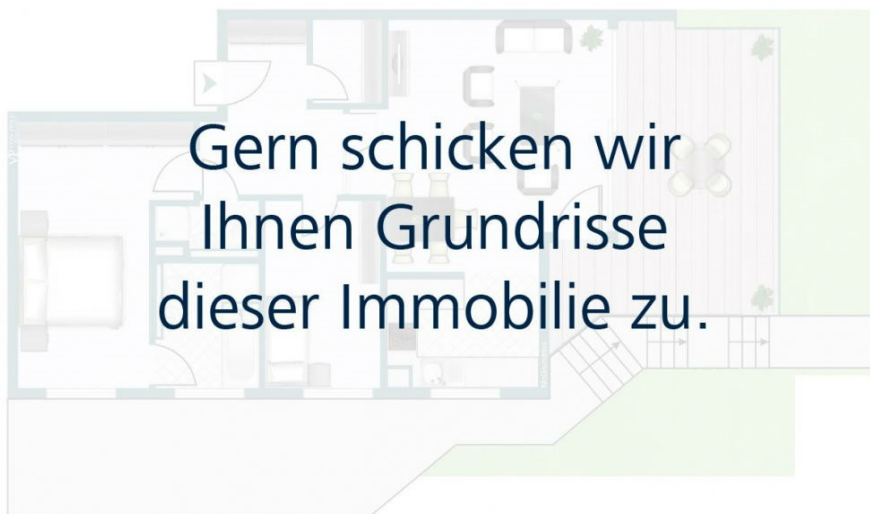
CODICE OGGETTO: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## La proprietà

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)

CODICE OGGETTO: 24002079 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MERT 10/2022  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
IM TEST: 3.094 Makler GELTIG 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  
Zufriedenester  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**  
AUSGEZEICHNET  
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)

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

## Una prima impressione

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.

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

## Dettagli dei servizi

- 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

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

## 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. 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.



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

## Ulteriori informazioni

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.

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

## Partner di contatto

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

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)