

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

Geräumige 4-Zi.-Hochparterrewhg. in ruhiger Lage – ideales Zuhause mit Entwicklungspotenzial

Property ID: 25002078



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 360.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

At a glance

Property ID	25002078
Living Space	ca. 94 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	360.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m ²
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	01.11.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	106.78 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

The property



Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

The property



Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

The property



Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

The property



Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

The property



Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

The property



Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

The property



Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

The property



Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

The property

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



VON POLL
IMMOBILIEN



**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

Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

The property



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

A first impression

Am Ende einer Sackgasse in ruhiger Wohnlage, nur 2 Gehminuten vom Feldrand entfernt, befindet sich diese rund 93m² große Wohnung im Hochparterre eines gut gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Gebäude in massiver Bauweise liegt in einem etablierten Wohnumfeld, das sowohl durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen und Schulen als auch durch eine gewachsene Nachbarschaft überzeugt.

Mit insgesamt vier Zimmern, davon bis zu drei Schlafzimmern, eignet sie sich sowohl für Paare mit Raumbedarf als auch für Familien mit Kindern. Das Herzstück der Wohnung bildet das gemütliche Wohnzimmer mit Zugang zu einem Balkon. Die Balkonsanierung erfolgte bereits vor etwa vier Jahren, sodass Sie hier entspannte Stunden im Freien mit Blick in den Garten verbringen können. Ein separates Gäste-WC sowie ein funktionaler Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Eigentumswohnung ist sanierungsbedürftig und bietet Ihnen die Möglichkeit, diese nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Die vorhandenen 2-fach verglasten Kunststofffenster gewährleisten solide Isolierung; die Rollläden lassen sich manuell bedienen.

In den letzten Jahren wurden gemeinschaftliche Modernisierungen am Haus vorgenommen: Die Haustüren, Treppenhausfenster sowie die Klingelanlage wurden bereits erneuert sowie das Treppenhaus und die Fassade renoviert. Dies trägt zu einem gepflegten Gesamteindruck des Hauses bei und verbessert die Sicherheit und Energieeffizienz.

Zur Wohnung gehören ein großer, gemauerter Kellerraum, der Ihnen viel Stauraum für persönliche Gegenstände bietet, sowie ein fester Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen im Untergeschoss zudem ein Waschraum, ein Trockenraum und ein Fahrradraum zur Verfügung.

Das Hausgeld inklusive Heizkosten und Rücklagenanteil beträgt derzeit rund 434€ monatlich.

Diese Hochparterrewohnung bietet aufgrund ihrer Fläche, der durchdachten Raumaufteilung und der bereits durchgeführten Modernisierungen im Haus ein interessantes Angebot für Interessenten, die eine Immobilie mit Potenzial in einer etablierten Lage suchen.

Auch als Kapitalanlage ist diese Wohnung sehr interessant.
Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von den Vorzügen
dieser Immobilie.

Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

Details of amenities

- Gäste-WC
- Abstellraum
- manuelle Rollläden
- 2-Fach-Kunststofffenster
- Balkonsanierung vor ca. 4 Jahren
- neue Haustüren + Treppenhausfenster und Klingelanlage
- 1 Stellplatz
- 1 großer gemauerter Kellerraum
- gemeinschaftlicher Waschraum und Trockenraum
- gemeinschaftlicher Fahrradraum

Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

All about the location

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.

Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 106.78 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25002078 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com