

Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

VON POLL BAD HOMBURG: Barrierefreie, neuwertige 3-Zi-Stadtwohnung mit überdachter SW-Terrasse

Número da propriedade: 25002068



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 528.000 EUR • ÁREA: ca. 88 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Numa vista geral

Número da propriedade	25002068
Área	ca. 88 m ²
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2011
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	528.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 10 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	92.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.05.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2011

Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

O imóvel



Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

O imóvel



Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

O imóvel



Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

O imóvel



Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

O imóvel



Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

O imóvel



Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

O imóvel



**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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

O imóvel



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Uma primeira impressão

Zentrale Stadtwohnung in Bad Homburg

Diese gepflegte, neuwertige 3-Zimmerwohnung mit Terrasse befindet sich im Erdgeschoss eines 2011 neugebauten, exklusiven Mehrfamilienhauses von Bernhard Bauträger GmbH. Die elegante Wohnanlage besteht aus drei exklusiv anmutenden Stadthäusern mit insgesamt neun Wohneinheiten. Für jedes Haus existiert eine eigene Untergesellschaft mit drei Wohneinheiten. Eine gemeinsame Tiefgarage mit einem PKW-Lift ist vorhanden.

Die Erdgeschosswohnung ist hochwertig und modern ausgestattet und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 88 m² ein gut durchdachtes Raumkonzept! Hier wohnen Sie zentral in Bad Homburg, nur wenige Minuten zu Fuß von der Fußgängerzone und dem Kurpark entfernt! Eine Lage, die ideal ist für Käufer, die gerne das Auto in der Tiefgarage stehen lassen und lieber zu Fuß oder mit dem Fahrrad aktiv sein wollen. Die öffentlichen Verkehrsmittel bieten sich zur Nutzung ebenfalls an, da sich eine Bushaltestelle nah am Haus befindet.

Über den Eingangsbereich, vorbei an dem Lift, der Sie bequem in alle anderen Geschoss befördert, gelangen Sie in den Flur der Wohnung im Erdgeschoss. Von hieraus erschließen sich alle Zimmer. Rechts befindet sich der lichtdurchflutete, großzügige Wohn- und Essbereich mit einer offenen, integrierten Küche und hochwertigen Elektrogeräten. Die schöne, weiße Einbauküche fügt sich harmonisch in das zeitgemäße Ambiente der Wohnung ein und ist im Kaufpreis enthalten. Über bodentiefe Glasflügeltüren gelangen Sie auf die ca. 16 m² große, überdachte Süd-West-Terrasse. Diese ist mit immergrünen Hecken gesäumt, so dass Sie sich über Privatsphäre beim Essen, Sonnen oder Entspannen freuen dürfen.

Der Flur führt nach links zu den privaten Räumen: zwei geräumige Zimmer stehen als Schlaf- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Ein Gäste-WC schließt sich an. Ein geräumiges Bad (mit Badewanne und bodengleicher Dusche) ist zeitgemäß mit modernen Armaturen ausgestattet und verfügt auch über einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Hochwertiges Parkett in allen Wohnräumen und geschmackvolle, helle Fliesen in Küche und Bädern erzeugen ein exklusives Wohnambiente. Elektrische Rollläden sorgen für Komfort. Die Wände sind mit Malervlies angelegt und verfügen über Wärmedämmung, die Böden wurden mit Fußbodenheizung sowie Schallschutz versehen.

Ein Kellerabteil, das zur Wohnung gehört, liegt im Untergeschoss des Hauses. Dieses kann jedoch nur eingeschränkt genutzt werden, ein Entfeuchtungsgerät wurde installiert.

Ein privater Stellplatz in der Tiefgarage mit PKW-Lift steht zur Verfügung und rundet dieses besondere Angebot ab.

Die Wohnung eignet sich ideal für Senioren, da sie barrierefrei ist. Eigennutzer sowie Kapitalanleger, die in zentrale Lagen mit bester Anbindung investieren möchten, werden von dieser Lage begeistert sein. Eine zeitgemäße moderne und sehr gepflegte Ausstattung finden Sie nicht oft. Daher empfehlen wir Ihnen, überzeugen Sie sich selbst gerne bei einer Besichtigung von dieser schönen Immobilie!

Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Detalhes do equipamento

- Weiße, moderne Einbauküche mit Geräten
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- Überdachte Terrasse nach Süd-Westen ca. 16 m²
- Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Aufzug im Haus
- Fenster in Dreifachverglasung
- Fenster mit Sicherheitsbeschlägen mit Pilzkopfzapfenverriegelung
- Elektrische Aluminium-Rollläden
- Parkettboden
- Gas-Zentralheizung mit integriertem Warmwasserspeicher und Solarunterstützung
- Kabelanschluss
- Wände mit Malervlies
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 13 (mit eigenem Grundbuchblatt)
- Tiefgarage mit PKW-Lift

Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Tudo sobre a localização

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, sowie ein 9- und 16-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.

Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 92.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
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 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.

Número da propriedade: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com