

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

VON POLL - BAD HOMBURG: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit EBK + Loggia - Nähe Zentrum

Property ID: 24002095



PURCHASE PRICE: 198.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 51 m² • ROOMS: 2

Property ID: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

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

Property ID: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

At a glance

Property ID	24002095
Living Space	ca. 51 m²
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1967

Purchase Price	198.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2011
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 6 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	18.06.2028
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	92.89 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

The property



Property ID: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

The property



Property ID: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

The property



Property ID: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

The property

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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

A first impression

Diese ansprechende vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 51 m² befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Baujahr 1967. Das Gebäude wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert und zuletzt im Jahr 2022 umfassend renoviert, als die Fassade gedämmt und das Dach isoliert wurde. Die Heizungsanlage wurde 2020/2021 auf ein effizientes Fernwärmesystem mit Holzpellettheizung umgestellt. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2011 kernsaniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Bei der Sanierung wurden die Elektroleitungen, das Badezimmer, die Einbauküche sowie die Wände und Decken erneuert. Eine Gegensprechanlage mit Video wurde ebenfalls installiert. Im Jahr 2023 erhielt der Balkon einen neuen Anstrich, der zur gepflegten Gesamtoptik der Wohnung beiträgt. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines vierstöckigen Hauses, das ohne Fahrstuhl auskommt. Das Raumkonzept überzeugt durch eine offene Küche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht und einen direkten Zugang zur Loggia bietet. Dies schafft einen fließenden Übergang zwischen Wohn- und Essbereich und verleiht der Wohnung eine einladende Atmosphäre. Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz zur Entspannung und zum Zurückziehen. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und einer Duschabtrennung ausgestattet und bietet somit Flexibilität in der Nutzung. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal zu bezeichnen, was dem modernen Standard entspricht und eine komfortable Wohnumgebung gewährleistet. Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Im Keller befinden sich zudem ein Trockenraum und ein Fahrradkeller, die den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Die Wohnung ist derzeit vermietet und generiert jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 6.840 Euro. Dank der umfassenden Modernisierungen und Sanierungen besteht kein Sanierungsstau im Haus, was den Erwerb dieser Wohnung zu einer attraktiven Option macht. Die zentrale Lage bietet alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens und eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder als renditestarke Kapitalanlage. Die zeitgemäße Ausstattung und die kontinuierlichen Instandhaltungsmaßnahmen garantieren eine werthaltige Investition. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser gepflegten Wohnung und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort inspirieren.

Property ID: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Details of amenities

- Laminatboden
- Einbauküche mit Einbaugeräten
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- 2011 umfassend modernisiert

Property ID: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

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: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 92.89 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com