

Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

Objektnummer: 25002068



KAUFPREIS: 528.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25002068       |
| Wohnfläche   | ca. 88 m²      |
| Zimmer       | 3              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 2011           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 528.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 10 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC                                                        |

Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 92.60 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 21.05.2035      | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2011              |

Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Die Immobilie



### 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)

**Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Ein erster Eindruck

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!

Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Ausstattung und Details

- Weiße, moderne Einbauküche mit Geräten
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- Überdachte Terrasse nach Süd-Westen ca. 16 m<sup>2</sup>
- 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

**Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Alles zum Standort

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.



**Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25002068 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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