

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

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

*Número de propiedad: 24002095*



PRECIO DE COMPRA: 198.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 51 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

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

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

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

## De un vistazo

Número de propiedad	24002095
Superficie habitable	ca. 51 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1967

Precio de compra	198.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2011
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 6 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada, Balcón

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

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	92.89 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.06.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Pellets	Año de construcción según el certificado energético	1967

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

## La propiedad



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

## La propiedad



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

## La propiedad



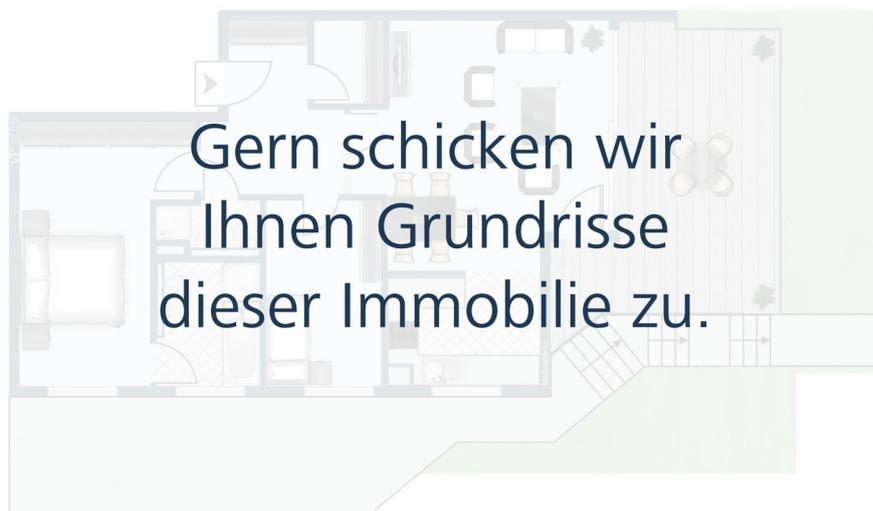
Número de propiedad: 24002095 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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)

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

## La propiedad



**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



## 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)

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

## Una primera impresión

Diese ansprechende vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 51 m<sup>2</sup> 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 Duschtrennung 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.

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

## Detalles de los servicios

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

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

## Todo sobre la ubicación

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.

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

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 92.89 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

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

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)