

Bad Homburg – Ober-Eschbach

# VON POLL - BAD HOMBURG: Zwei-Zimmer- Wohnung in Ober-Eschbach

CODE DU BIEN: 23002100



PRIX D'ACHAT: 198.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 55 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 23002100 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23002100 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23002100
Surface habitable	ca. 55 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	3
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	198.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23002100 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	124.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.06.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23002100 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23002100 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODE DU BIEN: 23002100 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 23002100 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in der 3. Etage. Das Gebäude liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (U2) sowie Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Beim Betreten der Wohnung wird man von einem großzügigen Wohn- und Essbereich empfangen, der viel Platz für gemütliches Beisammensein bietet. Die helle und freundliche Atmosphäre wird durch große Fenster unterstützt, die für ausreichend Tageslicht sorgen. Der Wohnbereich bietet zudem Zugang zu einem Balkon, auf dem man die Sonne und frische Luft genießen kann. Die Wohnung verfügt über ein modernes Badezimmer, das 2018 komplett erneuert wurde. Hier finden Sie eine großzügige Dusche, ein Waschbecken und eine Toilette. Die zeitlose Gestaltung und hochwertige Materialien sorgen für ein ansprechendes Ambiente. Die Küche wurde im Jahr 2020 mit neuen Einbaugeräten ausgestattet, die das Kochen und Zubereiten von Mahlzeiten zum Vergnügen machen. Hier finden Sie eine moderne Kühl- und Gefrierkombination, einen Herd mit Induktions-Kochfeld und einen Geschirrspüler. Die Einrichtung der Küche bietet zudem viel Stauraum für Kochutensilien und Lebensmittel. Im Jahr 2017 wurden sämtliche Fenster der Wohnung erneuert. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Dank der ruhigen Lage können Sie hier erholsame Nächte verbringen und sich gut entspannen. Diese attraktive Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine gute Mietrendite. Sie eignet sich daher ideal als langfristige Kapitalanlage. Des Weiteren verfügt die Immobilie über einen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet sowie einen separaten Tiefgaragenplatz. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand mit einer guten Ausstattungsqualität. Die moderne Badezimmergestaltung, die neuen Elektrogeräte in der Küche, der Sonnenbalkon und die neuen Fenster sind weitere Pluspunkte dieses Angebotes. Aufgrund der zentralen und doch ruhigen Lage sowie der guten Mietrendite ist diese Immobilie eine interessante Investitionsmöglichkeit. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 23002100 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## Détails des commodités

- Einbauküche
- neues Bad
- Balkon
- Tiefgaragenplatz

**CODE DU BIEN: 23002100 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23002100 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. 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 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.

CODE DU BIEN: 23002100 - 61352 Bad Homburg – Ober-Eschbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)