Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

VON POLL - BAD HOMBURG: Kapitalanleger aufgepasst - Vermietete, zentrale 2 Zimmer Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 26002038



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

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

Objektnummer: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Auf einen Blick

Objektnummer	26002038
Wohnfläche	ca. 63 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	151.32 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.06.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

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

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

Objektnummer: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Die Immobilie



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

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

Objektnummer: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte, langzeitig vermietete Etagenwohnung aus dem Baujahr 1972 präsentiert sich auf ca. 63 m² Wohnfläche in zentraler Lage von Bad Homburg. Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, Flur, Bad, Abstellraum und Balkon.

Der Zustand der Immobilie ist als gepflegt zu bewerten, da Modernisierungsarbeiten kontinuierlich durchgeführt wurden. Im Jahr 2014 erfolgten umfassende Maßnahmen: Böden, teilweise Fenster, Bad, Leitungen und Innentüren wurden erneuert. Bereits 2002 wurde die Ölheizung erneuert. Auch das Gebäude selbst wird stetig instand gehalten – Dach, Fassade, Treppenhaus und Aufzug wurden laufend modernisiert. Ein zusätzlicher Aufzug im Haus bietet zusätzlichen Komfort.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht dem üblichen Standard. Im Wohnbereich wurde ein Laminatboden verlegt, während in den weiteren Bereichen wie Schlafzimmer, Flur, Küche und Bad Fliesen für eine pflegeleichte und zugleich ansprechende Atmosphäre sorgen. Das Wohnzimmer überzeugt durch eine großzügige Fensterfront mit direktem Zugang zum Balkon. Die Fenster sind teilweise aus Kunststoff und teilweise aus Holz.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet sämtliche notwendigen Anschlüsse sowie ausreichend Arbeitsflächen. Das Schlafzimmer bietet viel Platz für ein Doppelbett und weitere Möbelstücke. Das Badezimmer ist hell gefliest und überzeugt mit einer Badewanne samt integrierter Duschmöglichkeit.

Zusätzlich steht ein eigener Kellerabteil, ein gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit rund 10 Jahren gut vermietet, was eine attraktive Perspektive für Kapitalanleger bietet. Die Jahresnettomieteinnahme beträgt EUR 10.536.

Langfristig wurde darauf geachtet, dass das Haus kontinuierlich wert erhalten bleibt. Die Wohnung selbst wurde zuletzt 2014 umfassend modernisiert.

Zusammengefasst zeichnet sich dieses Angebot durch solide Modernisierungen und die attraktive Lage aus. Die gute Mietrendite sowie der gepflegte Zustand des Hauses und der Wohnung sprechen sowohl Eigennutzer als auch Investoren an.

Objektnummer: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Ausstattung und Details

- Laminat-/ Fliesenboden
- Kunststoff-/ Holzfenster mit Isolierverglasung
- Einbauküche
- Öl-Zentralheizung
- Aufzug im Haus
- Hell gefliestes Wannen-/Duschbad
- Außenstellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Gemeinschaftlicher Wasch- / Trockenraum

Objektnummer: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

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: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Sonstige Angaben

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: 26002038 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com