

Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

# VON POLL - BAD HOMBURG: Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung inkl. 2 Garagen und Balkon in naturnaher Umgebung

???????? ??????????: 24002038



???? ??????: 325.000 EUR • ??????????: ca. 75 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ????????: 24002038 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24002038 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24002038	????? ???????	325.000 EUR
????????????	ca. 75 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1	????? ???????????????	1998
????????	3	????????????????????	ca. 10 m <sup>2</sup>
?????????????? ??? ??????????	2	??????	WC ??????????????, ?????????????????? ?????????, ??????????
??????????	1		
????? ??????????????	1969		
?????? ??????????????	2 x ???????		

???????? ??????????: 24002038 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????	140.00 kWh/m²a
??????????????	20.08.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		????????????	E
????? ????????????	?????	??????????????	
		????????????	

??????? ???????: 24002038 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????





??????? ???????: 24002038 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????



??????? ????????: 24002038 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????





??????? ????????: 24002038 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????





??????? ???????: 24002038 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ????????



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)

???????? ?????????: 24002038 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?? ?????????

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ???????: 24002038 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte Wohnung in zentraler Lage mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besticht durch ihre helle und einladende Atmosphäre. Über einen Aufzug, der in dem Hochparterre beginnt, gelangen Sie in das 1. Obergeschoss dieses Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1969. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter ein geräumiges Wohn/Esszimmer mit direktem Zugang zum nach hinten gelegenen Balkon, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Gäste-WC und ein Wannenbad. Die Badezimmer sind modern ausgestattet und bieten alle notwendigen Annehmlichkeiten. Die sehr gepflegte Ausstattung dieser Immobilien beinhaltet u.a. einen Teppichboden in den Wohn- und Schlafbereichen, moderne, helle Bäder sowie praktische Einbauschränke im Dielen und Garderobenbereich. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet genügend Platz für die Zubereitung von köstlichen Mahlzeiten. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen separaten Kellerraum. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Fahrradkeller mit direktem Zugang ins Freie zur Verfügung. Für Fahrzeuge und zum Verstauen von zusätzlichen persönlichen Gegenständen werden 2 separate Garagen mitveräußert. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit wenigen Parteien im Haus, was für eine angenehme und entspannte Atmosphäre sorgt. Die Lage der Wohnung ist äußerst vorteilhaft, denn sie befindet sich in einem Wohngebiet mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Autobahn ist schnell zu erreichen, sodass Pendler von kurzen Wegen profitieren. Insgesamt bietet die Wohnung ein attraktives Gesamtpaket und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer gemütlichen und gut geschnittenen Immobilie sind. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich von den Vorzügen der Immobilie selbst zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



??????? ???????: 24002038 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

????????????????? ??? ??????????

- Abschließbare Fenster mit Isolierverglasung
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Markise mit E-Motor
- Teppichboden in den Flur, Wohn- und Schlafbereichen
- Eingangsbereich, Küche und Bäder gefliest
- Einbauschränke im Flur- und Garderobebereich
- Bosch-Einbauküche mit Geräten und Waschmaschine
- Weiße Innentüren
- Wand- und Bodenfliesen in den Bädern von Villeroy & Boch

??????? ???????: 24002038 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ????????: 24002038 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 140.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



???????? ??????????: 24002038 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Dornholzhausen

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

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)