Licht, Raum und Kurparknähe – 3-Zimmer-Wohnung auf der Ellerhöhe mit 3.5 m Deckenhöhe



61348 Bad Homburg, Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr	26KW099	**Baujahr**	1995
Objektart	Wohnung	**Zustand**	Gepflegt
Objekttyp	Dachgeschoss	**Energieausweis**	Verbrauchsausweis
Wohnfläche	ca. 83 m^2	**Endenergieverbrauch**	159,39 kWh/(m^2*a)
Nutzfläche	ca. 10 m^2	**Energieausweis gültig bis**	05.07.2028
Anzahl Zimmer	3	**Baujahr lt. Energieausweis**	2017
Anzahl Schlafzimmer	2	**wesentlicher Energieträger**	Gas
Anzahl Badezimmer	2	**Verfügbar ab (Text)**	nach Vereinbarung
Anzahl Wohneinheiten	7	**Kaufpreis**	580.000,00 €
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl	**Außen-Provision**	3,57% inkl. MwSt
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 30.000,00 € (Kauf)	**Hausgeld**	408,00 €
Balkon	Ja		

Beschreibung

In ruhiger, begehrter Wohnlage auf der Ellerhöhe, in unmittelbarer Nähe zum Kurpark, erwartet Sie diese helle 3-Zimmer-Wohnung im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1995. Die ca. 83 m^2 große Wohnung verbindet einen durchdachten Grundriss mit einer besonderen Raumwirkung: Deckenhöhen von bis zu ca. 3,50 m und die charakteristischen Dachschrägen schaffen ein großzügiges Wohngefühl.

Das Herzstück bildet der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Poggenpohl-Küche. Von hier gelangen Sie auf den Balkon mit Blick in Richtung Taunus. Der private Bereich mit zwei Zimmern und einem Badezimmer ist durch einen separaten Flur vom Wohnbereich getrennt. Ein weiteres Duschbad ergänzt das Raumangebot.

Praktische Einbauschränke in der Diele bieten zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum mit Fenster sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradkeller steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Baujahr und bietet Raum für eine individuelle Auffrischung. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss; ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Lage

Die Wohnung liegt am Quellenweg auf der Ellerhöhe in Bad Homburg. Der nahe Kurpark bietet Spazierwege und Grünflächen; die Innenstadt mit ihren Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten ist durch den Kurpark zu Fuß erreichbar.

Bad Homburg verbindet die Nähe zum Taunus mit einer gewachsenen städtischen Infrastruktur. Schulen, Freizeit- und Kulturangebote ergänzen das Umfeld.

Die Stadt ist über den öffentlichen Nahverkehr mit Frankfurt und dem Rhein-Main-Gebiet verbunden. Grünanlagen und die Landschaft des Taunus bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung.

Ausstattung Beschreibung

Ausstattung

-Ca. 83 m^2 Wohnfläche mit 3 Zimmern

-Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich

-Poggenpohl-Einbauküche

-Balkon mit Blick in Richtung Taunus

-Zwei separat gelegene Schlaf-/Arbeitszimmer

-Tageslichtbad mit Badewanne und WC

-Zusätzliches Duschbad mit WC

-Deckenhöhe bis ca. 3,50 m

-Einbauschränke im Eingangsbereich

-Fliesen- und Teppichböden

-Eigener Kellerraum mit Fenster

-Gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradkeller

-Ein Tiefgaragenstellplatz

-Gasheizung, Baujahr 2017 laut Unterlagen

Sonstige Angaben

Für Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter vorheriger Terminvereinbarung zur Verfügung.

Unser Angebot erfolgt freibleibend. Alle Angaben basieren auf erteilten Informationen der Eigentümer. Wir haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns weitergegebenen Informationen und Unterlagen. Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Es dient lediglich dazu, allgemeine Informationen zum Objekt zur Verfügung zu stellen. Das Exposé ist nicht Bestandteil eines Kaufvertrages. Weder der Verkäufer noch Anjia Immobilien und Beratung oder deren Mitarbeiter sind im Rahmen des Exposés berechtigt, wie auch immer geartete Zusiche-

rungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentliche Äußerungen hinsichtlich des Objektes zu geben. Diese können nur Gegenstand eines noch zu verhandelnden Kaufvertrages sein.
Im Exposé erwähntes bzw. abgebildetes Inventar ist nur im Kaufpreis enthalten, sofern dies im Kaufvertrag auch schriftlich vereinbart wird.

Geldwäsche

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Anjia Immobilien GmbH & Co. KG nach §§ 1, 2 Abs.1 Nr.10, 4 Abs.3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Ihr Ansprechpartner

Frau Lin Dattner
Anjia Immobilien GmbH & Co. KG
Europa Allee 165
60486 Frankfurt am Main

Tel.: 069 7508988810
Mobil: 01782010606

E-Mail: vertrieb@anjia-immobilien.de
Web: www.anjia.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.