

Exposé

Wohnung in Bad Homburg

Exklusive 3ZKB mit Blick über die Frankfurter Skyline



Objekt-Nr. OM-325684

Wohnung

Vermietung: **1.296 € + NK**

61348 Bad Homburg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1971	Mietsicherheit	3.888 €
Etagen	9	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.05.2024
Wohnfläche	81,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	4,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	175 €	Etage	4. OG
Heizkosten	125 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung, die in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und dem Kurpark liegt, wurde zwischen 2020 und 2021 vollständig saniert.

Sie verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, sowie zwei Schlafzimmer (wahlweise ein Schlafzimmer oder ein Büro). Neben Küche und Bad gibt es auch ein Gäste WC und einen Balkon.

Die Küche verfügt über eine große Kühl-/Gefrierkombination, einen Umluft-Herd mit Cerankochfeld mit Umluft-Abzugshaube und einem Wäschetrockner (Waschmaschine und Wäschetrockner in Einem). Die inkludierte LED Deckenleuchte kann auf den von Ihnen gewünschten Farbton eingestellt werden.

Auch das Bad ist vollständig ausgestattet. Es verfügt über eine Badewanne mit integrierter Dusche, sowie Waschbeckentisch nebst Spiegelschrank und ein WC. Abgerundet wird es durch einen Handtuchheizkörper und einer LED Deckenleuchte.

Das Gäste-WC ist mit beleuchtetem Spiegel und Deckenleuchte ausgestattet.

Im Eingangsbereich gibt es einen Einbauschränk, z.B. für Putzmaterial und eine integrierte, offene Garderobe.

Ein besonderes Highlight ist der Blick aus den Fenstern und dem Balkon. Sie schauen entweder ins Grüne oder auf die Skyline von Frankfurt.

Auch Multimedial ist die Wohnung gut aufgestellt. Es sind Geschwindigkeiten von bis zu 250MBit möglich. Das Internet terminiert im Wohnzimmer und kann von dort aus über die vorhandene LAN Verkabelung in die Schlafzimmer, bzw. das Büro verschaltet werden.

Abgerundet wird alles durch ein Kellerabteil und einen fest zugeordneten Tiefgaragenstellplatz, der Bestandteil des Vertrags ist.

Ausstattung

Böden:

Die Wohnung ist mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet.

Bad und Gäste WC sind gefliest.

Allgemein:

Bei der Wohnung wurde neben einer sehr guten Ausstattung auch auf die Optik geachtet. Alles ist zeitlos modern gehalten, so dass nahezu alle Möbel gestellt werden können.

Die Bilder zeigen die Wohnung, wie sie eingerichtet werden könnte.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Lage der Wohnung

Das Wohnung liegt geradezu ideal. Zu Fuß erreichen Sie den Kurpark, die Innenstadt, Restaurants und verschiedene Einkaufsmärkte. Die Taunus-Therme ist nur einen Steinwurf entfernt. Auch zur Bushaltestelle sind es nur ein paar Schritte und auch Schulen und Ärzte liegen in Laufweite.

Über Bad Homburg vor der Höhe

Bad Homburg vor der Höhe ist ein Heilbad und die Kreisstadt des Hochtaunuskreises. Die Stadt versteht sich zudem als Kur- und Kongressstadt und wirbt für sich mit dem Motto „Champagnerluft und Tradition“.

Die Stadt Bad Homburg mit ihren rund 54.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2020) liegt im Ballungszentrum Rhein-Main und grenzt direkt an Frankfurt am Main. International bekannt ist Bad Homburg als Kurstadt und für seine Spielbank, die „Mutter von Monte-Carlo“ genannt wird. Zudem ist die Stadt für ihre exquisite Wohnlage mit einer Reihe von Villengebieten bekannt. Die Kurstadt ist, wie einige weitere Taunusstädte, bevorzugtes Wohngebiet für in Frankfurt tätige.

Bad Homburg ist durch die S-Bahn-Linie S5 und der U-Bahn-Linie U2 mit Frankfurt verbunden. Auch die Taunusbahn fährt vom Bahnhof Bad Homburg aus. Diese verbindet die Kreisstadt mit den Orten des Hintertaunus und fährt in den Hauptverkehrszeiten bis zum Frankfurter Hauptbahnhof. In Bad Homburg existiert ferner ein Stadtbusnetz mit 22 Linien.

Auch bestehen acht Regionalbuslinien, welche die Stadt mit Schmitteln, Weilrod, Grävenwiesbach, Friedrichsdorf, Karben, Bad Vilbel, Weilmünster, Weilburg, Kronberg und Königstein verbinden. Seit 1995 gehörten alle Verbindungen zum RMV (Rhein-Main-Verkehrsverbund).

Drei Abfahrten der A661 erschließen Bad Homburg. Darüber hinaus kann man von Norden auf der A5 die Abfahrt Friedberg nutzen. Am Bad Homburger Kreuz gelangt man von der A661 auf die A5. Über die A661 hat man auch Anschluß an die A3.

Dank einem hochmodernem Klinikum sind Sie in Bad Homburg auch medizinisch bestens aufgehoben.

Im Sommer runden unzählige Feste und Veranstaltungen das Ausgeh-Angebot ab.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	195,36 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (1)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (2)



Küche (1)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (1)



Schlafzimmer (2)

Exposé - Galerie



Essbereich

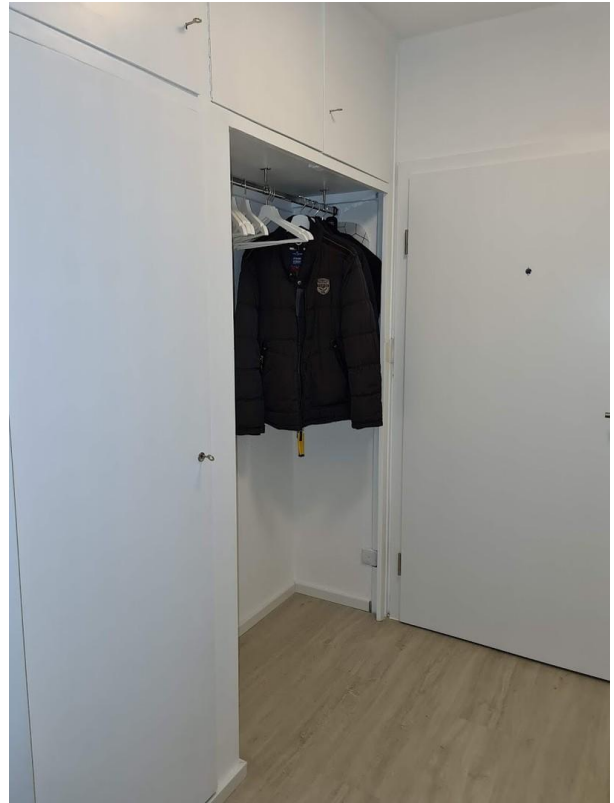


Küche (2)

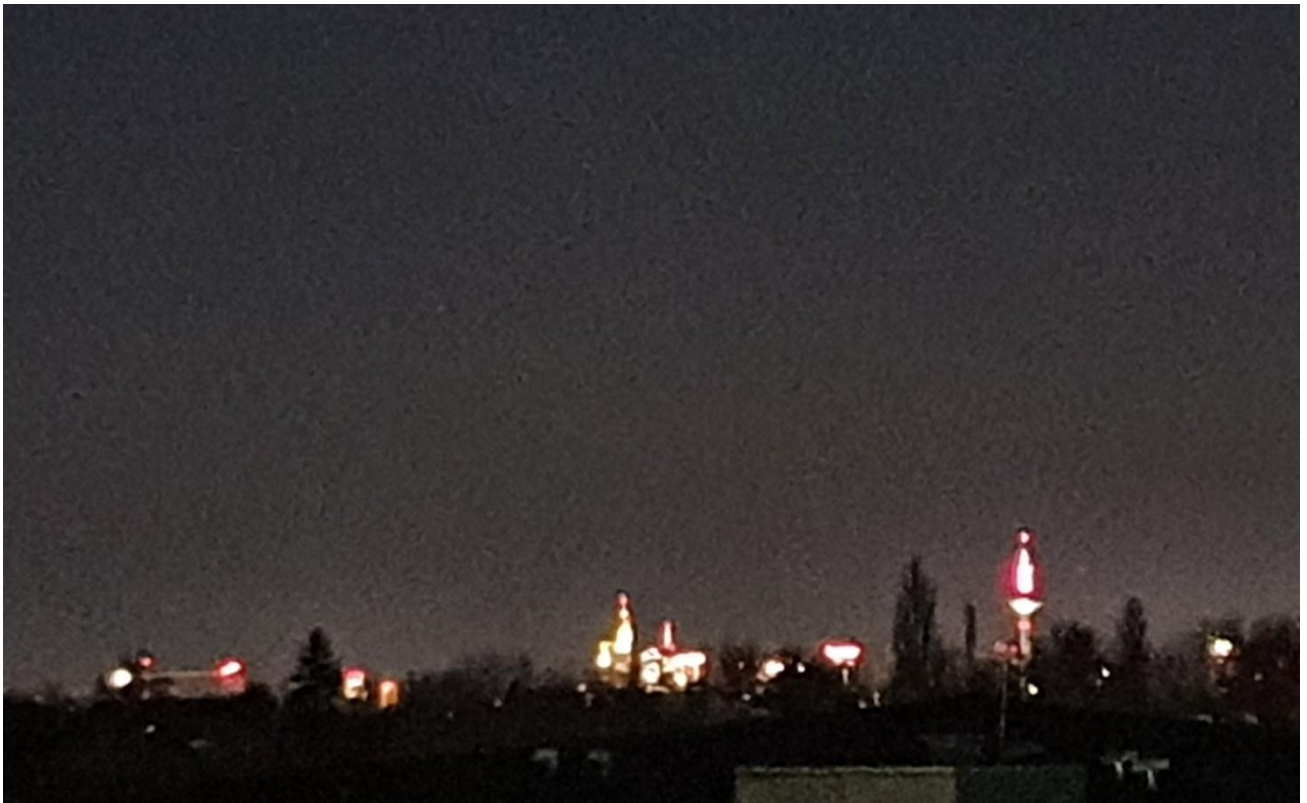
Exposé - Galerie



Küche (3)



Flur



Aussicht vom Balkon

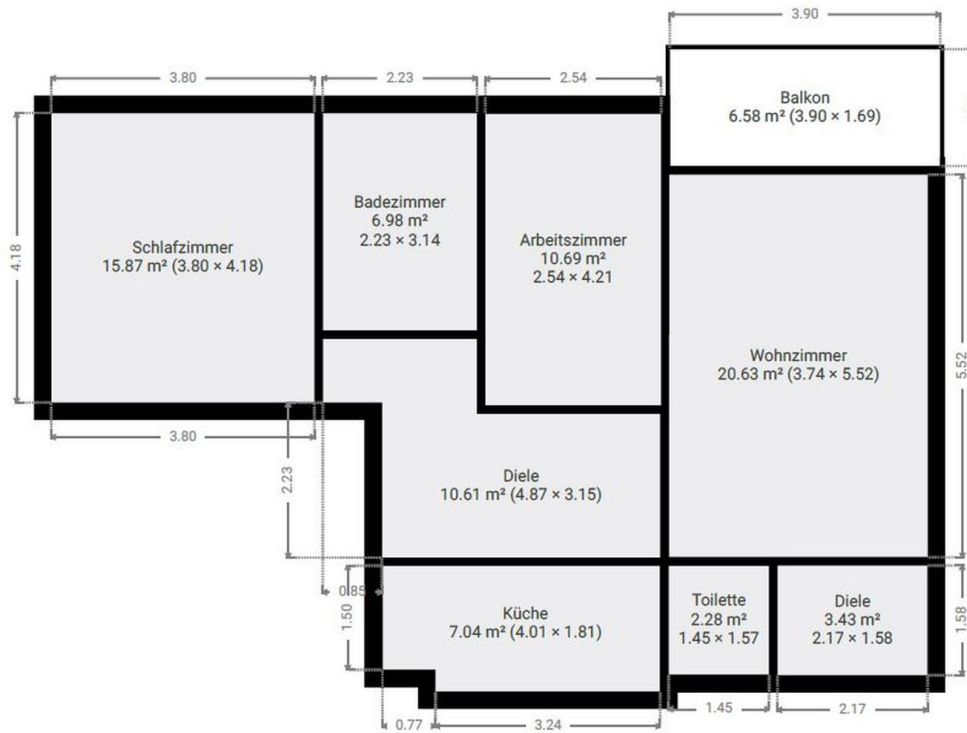
Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse

GESAMTFLÄCHE: 77.48 m² • WOHNBEREICH: 80.77 m² • RÄUME: 3



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

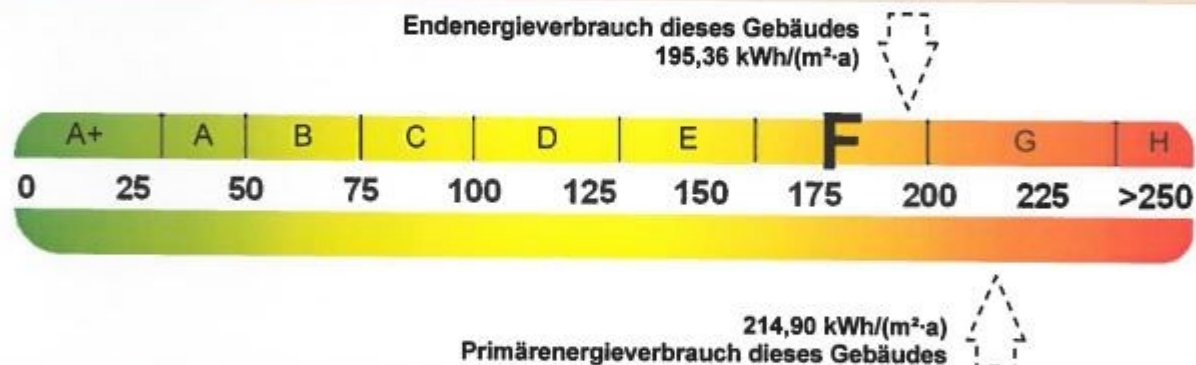
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

²⁾ Registriernummer: HE-2017-001429033

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

195,36 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh] (inkl. Leerstandszuschläge)	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2016	Heizöl in l	1,1	610860,00	76413,09	534446,91	1,11
01.01.2015	31.12.2015	Heizöl in l	1,1	616430,00	86681,77	529748,23	1,14
01.01.2014	31.12.2014	Heizöl in l	1,1	370260,00	74939,88	295320,12	1,25