

Bad Homburg vor der Höhe

Vielseitiges Wohn-& Geschäftshaus mit Umwandlungspotenzial und Nebengebäude

CODE DU BIEN: 25001196



PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132,85 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 625 m²

CODE DU BIEN: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

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

CODE DU BIEN: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001196
Surface habitable	ca. 132,85 m ²
Type de toiture	à deux versants
Année de construction	1992
Place de stationnement	9 x Parking souterrain

Prix d'achat	1.150.000 EUR
Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 330.79 m ²
Espace locatif	ca. 463 m ²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	11.06.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	141.48 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

La propriété



CODE DU BIEN: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

La propriété



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

CODE DU BIEN: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1992 in bevorzugter Lage von Bad Homburg-Kirdorf. Das Gebäude umfasst rund 464?m² Fläche, verteilt auf drei Etagen, und überzeugt durch solide Bauweise, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine ruhige, wohnfreundliche Umgebung.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Bürofläche mit ca. 152?m², während das Obergeschoss mit etwa 116?m² zwei weitere helle und funktional geschnittene Einheiten bietet. Diese beiden Etagen werden derzeit gewerblich genutzt, eignen sich jedoch ebenso für eine Umwandlung in attraktive Wohneinheiten – ein Potenzial, das durch die durchdachten Grundrisse, die gute Belichtung und das gepflegte Umfeld zusätzlich gestützt wird.

Das Dachgeschoss birgt zwei hochwertige, lichtdurchflutete Wohnungen mit Parkettböden, moderner Ausstattung und direktem Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Aktuell als eine gesamte Einheit genutzt, können diese künftig separat vermietet werden. Die Westbalkone im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss sowie der ruhige Gartenbereich hinter dem Haus bieten zusätzlichen Wohnkomfort und erhöhen die Aufenthaltsqualität.

Zum Objekt gehören neun Tiefgaragenstellplätze, einer davon mit Wallbox für Elektrofahrzeuge. Die Nutzung des Stellplatzes Nr. 6 ist dem Nachbarn baurechtlich vorbehalten. Das Gebäude ist vollständig unterkellert.

Eine Möglichkeit zur Erweiterung oder Neuentwicklung ergibt sich durch das angrenzende Flurstück, auf dem sich derzeit ein eingeschossiges Gebäude befindet. Dieses ist aktuell an einen Gewerbetreibenden vermietet.

CODE DU BIEN: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

Tout sur l'emplacement

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv am Fuße des Taunus und gehört zweifellos zu den beliebtesten und gefragtesten Städten im Taunus. Von hier aus bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Rad- und Wanderwege, herrliche Waldlandschaften sowie romantische Pfade zur Saalburg oder zum Herzberg laden zu Erholung und sportlicher Aktivität ein.

Die traditionsreiche Kurstadt bietet ihren Bewohnern eine besonders hohe Lebensqualität. Kur- und Thermalbäder, die Taunus Therme, vielfältige Sport- und Freizeitangebote, ein breit gefächertes Kulturprogramm sowie ausgezeichnete Restaurants und renommierte Schulen sind vorhanden. Der Kurpark mit Golfplatz, Tennisanlage, Pavillons und historischen Brunnen bietet zusätzliche Erholung direkt in der Stadt. Das Kurhaus mit Veranstaltungsangebot und die bekannte Spielbank bleiben wichtige Bestandteile des Stadtlebens und werden im Rahmen eines Neubaus zukunftsfähig weiterentwickelt.

CODE DU BIEN: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 141.48 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25001196 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

Contact

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

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: commercial.frankfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com