



Objekt 4-25-010

## Bad Homburg v.d.H: Champagnerluft trifft auf Wohnpotenzial! Attraktives Zweifamilienhaus

<b>Baujahr ca.</b>	2003
<b>Wohnfläche ca.</b>	201m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	522 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	7
<b>Energieausweis</b>	-B-91,9 kWh/(m <sup>2</sup> a); Gas



### Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Bahnhofstr 2  
61273 Wehrheim

 0611/364-86906

 hochtaunus@naspaimmobilien.de





## Daten und Fakten

<b>Hauskategorie</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 2003
<b>Bauphase</b>	Haus fertiggestellt
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2003
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Zimmer</b>	7
<b>Schlafzimmer</b>	7
<b>Badezimmer</b>	3
<b>Wohnfläche</b>	ca. 201 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 522 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	122 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Parkflächenanzahl</b>	1
<b>Parkplatztyp</b>	Garage

**897.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 3,57 % Erfolgshonorar vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt

## Energie

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsarten</b>	Gas
<b>Energieausweis</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Energieausweistyp</b>	Endenergiebedarf
<b>Energieverbrauchskennwert</b>	91.9 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C

## Adresse

61352 Bad Homburg



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Das attraktive Zweifamilienhaus befindet sich im Bad Homburger Stadtteil Ober-Erlenbach. Mit einer Wohn-Nutzfläche von ca. 324 m<sup>2</sup> bietet die vielseitige Immobilie viel Raum für Ihre individuelle Gestaltung.

Das gepflegte und neuwertige Haus ist in zwei Wohnheiten aufgeteilt, eine Zweizimmer-Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung mit 3 Zimmern im Obergeschoss, zu der zwei weitere Zimmer im Gartengeschoss gehören.

Hier verbindet sich komfortables Wohnen mit einem charmanten Ambiente, das viel Raum für Träume und Zukunftspläne lässt.

Das Haus beherbergt im Eingangsbereich zwei flexibel nutzbare Zimmer (Büro, Kinder-, Gäste- oder Hobbyraum) sowie ein praktisches Duschbad. Über eine massive Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo ein helles, großzügiges Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und Kamin auf Sie wartet. Die Küche mit Einbauküche und Sitzmöglichkeit lädt zum geselligen Kochen ein. Das geräumige Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett, Schrank und eine Kommode. Das Kinderzimmer ist ideal für kleine Kinder in der Nähe der Eltern. Das moderne Badezimmer ist mit Wanne, Dusche, Bidet und hochwertigen Armaturen ausgestattet. Im Keller finden Sie viel Stauraum, eine Werkstatt, ein Weinkeller und einen separaten Bereich für den Mieter der zweiten Wohnung. Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet, umfasst zwei Zimmer, ein großes Wohnzimmer mit Terrasse, Küche und Tageslicht-Bad mit Wanne.

Die Mieterin wohnt seit 20 Jahren dort und möchte ganz gerne noch bleiben; eine Eigenbedarfskündigung ist möglich mit 9 Monaten Kündigungsfrist.

Das Anwesen bietet eine geräumige Garage mit Hubzug und Werkstatt-Deckenauschnitt. Die Außenanlage ist noch gestaltbar, ideal für Gartenliebhaber.

Das Grundstück in zweiter Reihe bietet ruhiges Wohnen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein attraktives Haus mit großem Potenzial in begehrter Lage.

## Ausstattung

- Zwei Wohnungen, davon eine vermietet
  - Fußböden: Laminat, Fliesen,
  - doppelverglaste Kunststoffenster
  - Einbauküche OG, gepflegt aber nicht neuwertig
  - Kaminofen OG
  - Abstellraum
  - Badezimmer mit Wanne und Dusche (OG)
  - Duschbad (EG Wohnung)
  - Duschbad (EG)
  - Duschbad KG
  - Terrasse (S)
  - Gas-Zentralheizung 2003
  - Weinkeller
  - Werkstatt
  - Garage
-

## Lage

Das Haus liegt in attraktiver Lage im Bad Homburger Ortsteil Ober-Erlenbach.

Bad Homburg v.d.H liegt 17 km nördlich von Frankfurt, direkt am Ost-Hang des Taunus. In den fünf Stadtteilen Dornholzhausen, Gonzenheim, Kirdorf, Ober-Erlenbach und Obereschbach befinden sich ausgedehnte Parks und Waldflächen, sowie umfangreiche Kultur- und Freizeitangebote, die die Stadt zu einem der beliebtesten Wohnorte im Rhein-Main-Gebiet machen. Grund dafür sind ebenfalls die schöne Altstadt und die Innenstadt mit ihrer hübschen Fußgängerzone. Bad Homburg bietet einen extrem hohen Freizeitwert mit dem Kur- und Schlosspark.

Zudem finden Sie zahlreiche Restaurants, Wellness- und Fitnessangebote wie z.B. Taunustherme, KurRoyal, Seedammbad sowie zwei Golfplätze und Tennisanlagen. Umfangreiche Bildungseinrichtungen wie Grundschulen, Gesamtschule und zwei ausgezeichnete Gymnasien sowie ein internationaler Kindergarten finden Sie direkt in der Stadt.

Die accadis international School mit bilinguaalem Bildungsweg vom Kindergarten bis zum Studium bereichert das hervorragende Angebot für Ihre Kinder in Bad Homburg v.d.H.

## Grundriss KG

### Kellergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Grundriss EG

### Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Grundriss OG

### Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



**Badezimmer OG**



**Duschbad**



**Flur OG**

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Christiane Weiß  
Agentur Hochtaunus-Nord  
Bahnhofstr 2  
61273 Wehrheim

☎ 0611/364-86906

✉ 0611/364-86999

✉ hochtaunus@naspaimmobilien.de

---

## Sonstige Angaben

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben des Verkäufers erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH

als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben.

\*\*\*\*\*

Ihre Finanzierung: Nassauische Sparkasse!

Bei Bedarf beraten wir Sie nicht nur in allen Fragen rund um dieses Objekt.

Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse ein einzigartiges Angebot.

Wenn Sie wünschen, helfen wir Ihnen, passgenaue Strategien zu finden, die richtigen Entscheidungen zu treffen und alle finanziellen Fragen zu beleuchten.

Sprechen Sie unsere Immobilienberater jederzeit an!

Hinweis: E-Mail-Systeme haben derzeit allgemein häufig Probleme, falsche und richtige E-Mails zu unterscheiden, sodass es vorkommen kann, dass auch unsere E-Mails an Sie in Ihrem Spam-Ordner landen.

Sofern Sie auf eine Antwort von uns warten, bitte auch auf den Spam-Ordner in Ihrem E-Mail- Postfach achten.

\*\*\*\*\*

# WIDERRUFSBELEHRUNG

Agentur Hochtaunus-Nord, Bahnhofstr 2, 61273, Wehrheim  
Tel.: 0611/364-86906 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: hochtaunus@naspaimmobilien.de

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.  
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Agentur Hochtaunus-Nord, Bahnhofstr 2, 61273 Wehrheim, Telefon: 0611/364-86906, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: hochtaunus@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.  
Ende der Widerrufsbelehrung.

## Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:  
Naspä Immobilien GmbH, Agentur Hochtaunus-Nord, Bahnhofstr 2, 61273 Wehrheim, Telefon: 0611/364-86906, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: hochtaunus@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:  
1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;  
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

## Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

## Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde