

**Lichtdurchflutete, teilsanierte Viereinhalbzimmer-Wohnung
in Bad Homburg**



Herr Wolfgang Lamann

E-Mail: wolfgang.lamann@cleverimmo.de

Telefon: 0178-6263646

Cleverimmo GmbH

Objektdetails

Kaufpreis: 499.000 €

Wohnfläche ca: 108 m²

Zimmer: 4,5

Badezimmer: 1

Gäste-WC: 1

Keller: Ja

Loggia: 1

Einbauküche: separat

Objektzustand: komplett renoviert

Baujahr: 1976

Energieausweis: F

Qualität der Ausstattung: gehoben

Letzte Modernisierung/Sanierung: 2026

Heizungsart: Leichtes Heizöl

Nebenkosten umlagefähig: 329€/Monat

NK nicht umlagefähig: 123€/Monat + RL

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 4,5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss überzeugt durch großzügige Raumgestaltung, moderne Ausstattung und eine hervorragende Lage in Bad Homburg vor der Höhe.

Auf ca. 108 m² Wohnfläche verbindet sich zeitgemäßer Wohnkomfort mit einem durchdachten Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen. Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand – ein sofortiger Einzug ist ohne Renovierungsaufwand möglich.

Besonders hervorzuheben ist die grüne und naturnahe Umgebung: Die Immobilie liegt direkt an einem Park und an der Stadtgrenze, eingebettet in eine ruhige, gepflegte Wohnlage mit direktem Zugang zu Natur- und Erholungsflächen. Felder beginnen unmittelbar vor der Haustür und schaffen ein einzigartiges Wohngefühl zwischen Stadt und Natur.

Die Lage bietet ein vielseitiges Freizeitangebot mit Golfplätzen, Tennisvereinen und Reitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Bad Homburg zählt zudem zu den bedeutendsten medizinischen Standorten Deutschlands und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, hohe Lebensqualität sowie ein breites gastronomisches Angebot.

Ein REWE-Supermarkt ist in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar.

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien sowie Berufspendler, insbesondere nach Frankfurt am Main, die urbanes Arbeiten mit ruhigem, naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Highlights

- Komplette hochwertig modernisiert / teilsaniert
- Helle, freundliche Räume mit großen Fensterflächen
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Essbereich
- Loggia
- Durchdachter Grundriss mit optimaler Raumaufteilung
- Viel Stauraum (Speisekammer, Abstellraum, Keller)
- Ruhige Lage direkt am Park und Feldlandschaft

Aufteilung & Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 108 m²
- Zimmer: 4,5
- Küche: Küchenplanung vorhanden

Badezimmer

- Großzügiges Hauptbad mit WC
- Begehbare Regendusche in moderner Designausführung
- Hochwertige Großformatfliesen
- Separates Gäste-WC

Nebenräume

- Große Diele und Flur
- Speisekammer
- Abstellraum
- Loggia
- Kellerabteil

Hochwertige Sanierung & Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend und auf höchstem technischen sowie optischen Niveau modernisiert:

- Komplett erneuerte Elektroinstallation inkl. Sicherungskasten, Gegensprechanlage und elektrischen Rollläden
- Netzwerk- und TV-Verkabelung in mehreren Räumen
- Hochwertige Busch-Jaeger Schalter- und Steckdosenelemente
- Wände in Q3-Qualität gespachtelt und hochwertig gestrichen
- Edler Bodenbelag in Holzoptik (großformatige Landhausdielen / Schiffsparkett-Design)
- Großformatfliesen in Küche und Bädern
- Hochwertig ausgestattete Bäder mit Markenarmaturen (u. a. Grohe, Geberit, Villeroy & Boch)
- Modernes Doppelwaschbecken mit Unterschrank und großem LED-Spiegelschrank
- Design-Regendusche mit Glasabtrennung
- Erneuerte Nebenräume (Speisekammer & Abstellflächen)
- Marmorfensterbänke und hochwertige Details in allen Räumen
- Elegante weiße Sockelleisten als stilvoller Abschluss

Lage – Bad Homburg vor der Höhe (Gonzenheim) Holzhäuser Straße 6.

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Bad Homburgs – ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden.

Direkt angrenzend befinden sich Parkanlagen, weitläufige Felder und zahlreiche Grünflächen, die ein außergewöhnlich naturnahes Wohngefühl schaffen. Spazierwege, ein Spielplatz im Feldbereich sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur Taunus Therme, einem hochwertigen Thermal- und Wellnessbad mit Sauna-, Schwimm- und Erholungsbereichen.

Verkehrsanbindung

- U-Bahn U2 (Gonzenheim) mit direkter Verbindung nach Frankfurt am Main (ca. 26 Minuten bis Innenstadt)
- Busanbindung in wenigen Gehminuten
- Bahnhof Bad Homburg mit S-Bahn S5 und Regionalverkehr
- Sehr gute Anbindung an A5 und A661 sowie den Flughafen Frankfurt

Infrastruktur

- REWE-Supermarkt in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar
- Vielfältige Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung

Bildung

In der Umgebung befinden sich renommierte Bildungseinrichtungen, darunter:

- Kaiserin-Friedrich-Gymnasium Bad Homburg (gut erreichbar mit Fahrrad oder ÖPNV)
- Gesamtschule am Gluckenstein
- Friedrich-Ebert-Schule Bad Homburg

Bad Homburg bietet insgesamt ein exzellentes Bildungs- und Betreuungsangebot mit Grundschulen, weiterführenden Schulen sowie internationalen Einrichtungen.

FOTO GALERIE





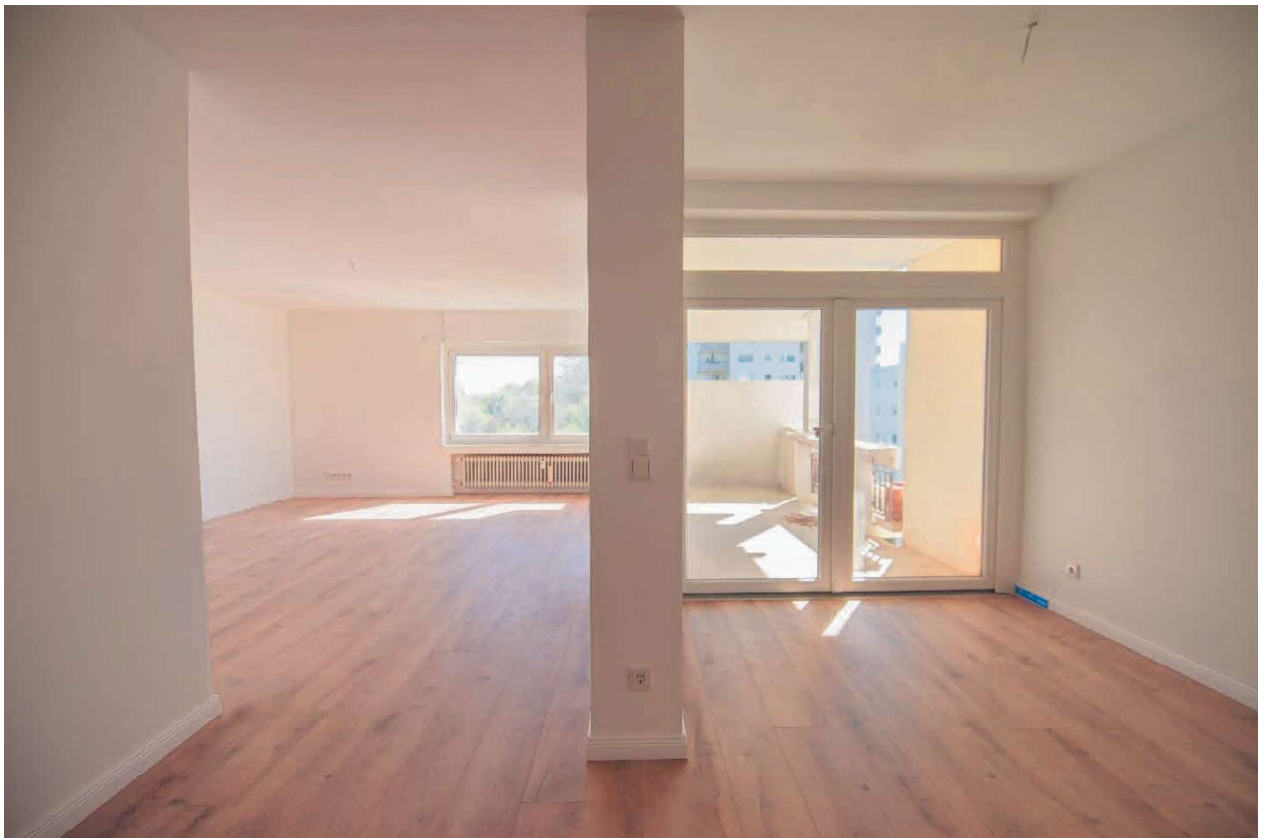


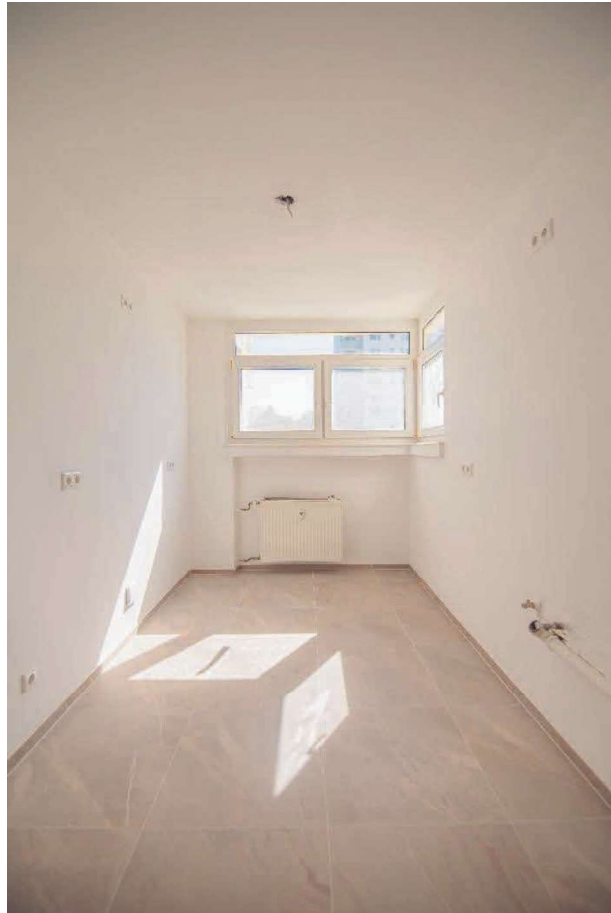












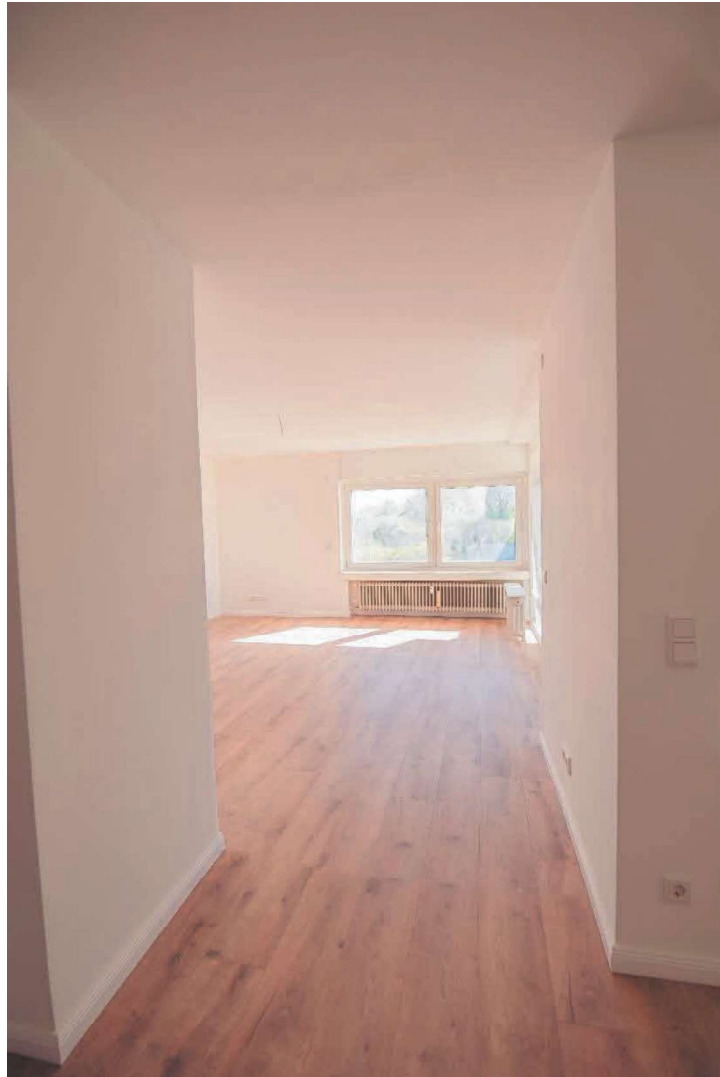




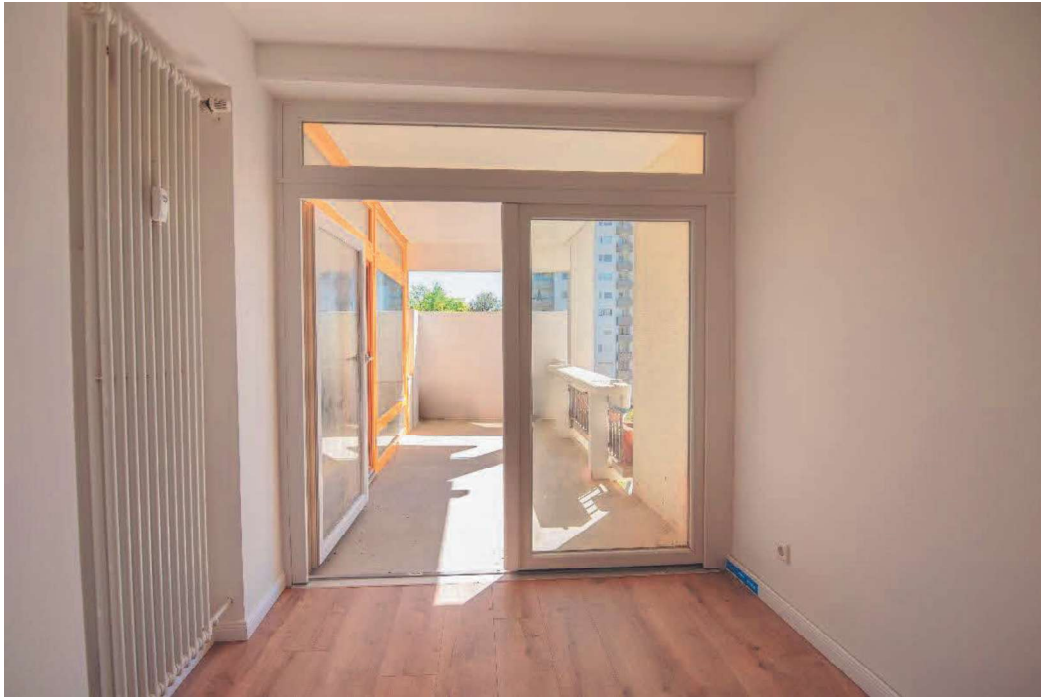














Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

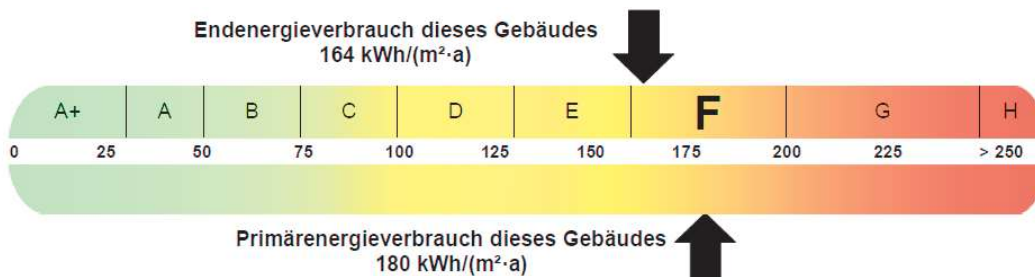


Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HE-2018-002280033

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

164 kWh/(m²·a)

Provision für Käufer:

MAKLERCOURTAGE: Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages: 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrags. Die Cleverimmo GmbH hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.

Objektnachweis und Courtageversprechen

Den Kunden (hier Vertragspartner) Vor und Zuname (*bitte eintragen*)

wohnhaft in Straße/Nummer (*bitte eintragen*) _____ PLZ/Ort

(*bitte eintragen*) _____ ist durch die Cleverimmo GmbH - nachfolgend Cleverimmo genannt – folgendes Objekt nachgewiesen worden:

Der/die Vertragspartner bestätigt/bestätigen durch Cleverimmo erstmals Kenntnis davon bekommen zu haben, dass das Objekt zu verkaufen ist.

Name und Anschrift der Eigentümer sowie alle anderen Angaben über das Objekt werden von dem/den Vertragspartner(n) vertraulich behandelt. Eine Weitergabe an Dritte kann schadenersatzpflichtig machen.

Alle Angaben zum Objekt basieren auf den Cleverimmo erteilten Informationen, die gewissenhaft weitergegeben wurden und werden. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann von Cleverimmo nicht übernommen werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Erfolgt ein Vertragsabschluss wird der/die Vertragspartner Cleverimmo unterrichten und – unbeschadet eines Entgelts von der Eigentümer-/Verkäuferseite – eine Käuferprovision von _____ (inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer) gerechnet auf den Verkaufspreis (aktuell _____ €) an Cleverimmo zahlen. Die Courtage ist verdient bei Abschluss des Vertrags.

Dem Abschluss des Vertrags entsprechen die Übertragung von realen und ideellen Anteilen oder der Erwerb eines anderen, vergleichbaren Objekts des Eigentümers.

Zur Kenntnis genommen und bestätigt:

Ort und Datum

Unterschrift

Datenschutzerklärung

Schriftliche Einwilligung gemäß Datenschutzverordnung

Die im Vertrag angegebenen personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, Bankdaten, die allein zum Zwecke der Durchführung des entstehenden Vertragsverhältnisses notwendig und erforderlich sind, werden auf Grundlage gesetzlicher Berechtigungen erhoben. Für jede darüber hinausgehende Nutzung der personenbezogenen Daten und die Erhebung zusätzlicher Informationen bedarf es regelmäßig der Einwilligung des Betroffenen. Eine solche Einwilligung können Sie im Folgenden mit Ihrer Unterschrift freiwillig erteilen.

Einwilligung in die Datennutzung zu weiteren Zwecken

Sind Sie mit den folgenden Nutzungszwecken einverstanden, bestätigen Sie dies bitte mit Ihrer Unterschrift.

Rechte des Betroffenen: Auskunft, Berichtigung, Löschung und Sperrung, Widerspruchsrecht
Sie sind gemäß § 34 BDSG jederzeit berechtigt, gegenüber der Cleverimmo UG (haftungsbeschränkt) um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu ersuchen.

Gemäß § 35 BDSG können Sie jederzeit gegenüber der Cleverimmo UG (haftungsbeschränkt) die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen. Sie können darüber hinaus jederzeit ohne Angabe von Gründen von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen und die erteilte Einwilligungserklärung mit Wirkung für die Zukunft abändern oder gänzlich widerrufen. Sie können den Widerruf entweder postalisch, per Email oder per Fax an die Cleverimmo UG übermitteln. Es entstehen Ihnen dabei keine anderen Kosten als die Portokosten bzw. die Übermittlungskosten nach den bestehenden Basistarifen. Unter cleverimmo.de -> Auskunftersuchen können Sie auch Auskunft über Ihre hinterlegten Daten beantragen und diese Löschen bzw. Sperren lassen.

Ich willige ein, dass Cleverimmo GmbH mit mir bis auf Widerruf per E-Mail/Telefon/Fax/SMS* die Kommunikation im oben genannten Sachverhalt betreibt..

(* bei Einwilligung bitte Unzutreffendes streichen)

Die Datenschutzerklärung von Cleverimmo wurde mir im Anhang übersandt.

Zur Kenntnis genommen, empfangen und bestätigt:

Ort und Datum

Unterschrift

Widerrufsbelehrung

Cleverimmo informiert/belehrt die oben genannten Kunden über/zum Maklervertrag vom

Kommt ein Maklervertrag außerhalb unserer Geschäftsräume oder ausschließlich über sogenannte Fernkommunikationsmittel (z.B. über E-Mail oder Briefverkehr) zu Stande, haben Sie ein gesetzliches Widerrufsrecht. Dazu sollten Sie folgendes wissen:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Cleverimmo GmbH, Geigerstrasse 20, 60433 Frankfurt am Main, Telefon: 0151-24240774, E-Mail: berater@cleverimmo.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. 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, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags 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 Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu diesem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorhergesehenen Dienstleistungen entspricht.

Zustimmung zum Beginn der Maklerleistung vor Ablauf der Widerrufsfrist

Ich verlange, dass mit der Ausführung der beauftragten Maklerleistung (Übersendung des Exposees, Durchführung einer Besichtigung etc.) vor Ende der Widerrufsfrist begonnen wird. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Erfüllung der Maklerleistung seitens der Cleverimmo GmbH mein Widerrufsrecht verliere.

Zur Kenntnis genommen und bestätigt:

Ort und Datum

Unterschrift