



EXPOSÉ – H 250314



Bad Homburg Ober-Eschbach

Freistehendes Haus mit 3 Wohneinheiten

Baujahr Gebäude: 1962
Wohnflächen: ca. 185 m²
Grundstück: 837 m²
Kaufpreis: EUR 1.090.000,-

Besonderheiten:

- Zentral in Bad Homburg Ober-Eschbach gelegen mit bester Anbindung
- Schönes Gartengrundstück
- Haus in gutem Zustand
- 3 getrennte Wohneinheiten
- Viel Platz
- Viele Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei Einzelgaragen und 2 Pkw-Stellplätze



Lage:

Bad Homburg: Die "Champagnerluft" genießen in der historischen Kurstadt. Die reizvolle Lage zwischen der Metropole Frankfurt und den ruhigen Taunus-Wäldern sind Vorzüge der ca. 56.000 Einwohner zählenden Stadt. Hinzu kommen die hervorragenden Verkehrsanbindungen in das Rhein-Main-Gebiet und den nahe gelegenen Flughafen Frankfurt über den direkten Autobahnanschluss. Innerhalb der Stadt gibt es ein dichtes Stadtbusnetz. Bedeutender Wirtschaftsstandort, begehrter Wohnplatz, attraktive Einkaufsstadt, sympathisches Kur- und Fremdenverkehrsziel - das ist Bad Homburg vor der Höhe.

Das Objekt selbst befindet sich in einer zentralen Lage von Bad Homburg Ober-Eschbach. Ober-Eschbach selbst ist ein Stadtteil von Bad Homburg und grenzt direkt an den Ortsteil Gonzenheim. Er ist von der A5 und der A61 über die Umgehungsstraßen Süd- oder Ostring sehr gut zu erreichen. Der Stadtteil ist zusätzlich über die U-Bahn mit der Innenstadt von Frankfurt verbunden. Sowohl die Grundschule von Ober-Eschbach als auch die Kindertagesstätten für verschiedene Altersgruppen bieten eine sehr gute Ausbildung und Betreuung. Besonders hervorzuheben ist die Hochschule und International School Accadis, welche sich im Gewerbegebiet Südcampus befinden. Das zweitgrößte Bad Homburger Gewerbegebiet wirbt mit dem Slogan „Leben. Arbeiten. Lernen.“.

Beschreibung:

Zentral in Bad Homburg Ober-Eschbach gelegen, fußläufig zum Zentrum, zum Feldrand oder zur U-Bahn-Station nach Frankfurt, befindet sich dieses interessante Objekt. Es liegt in einer ruhigen Anliegerstraße, mit ähnlichen Objekten in der Nachbarschaft. Das Grundstück ist großzügig gestaltet und bietet viel Rasenfläche. Das Haus selbst verfügt über zwei Wohneinheiten und einem kleinen Appartement. Alles befindet sich in einem guten Zustand, so wurden ab 1994 regelmäßig Instandhaltungsarbeiten bzw. Modernisierungen durchgeführt. Zuletzt wurde in 2008 die Heizungsanlage erneuert. Jede Einheit bietet eine großzügige Raumaufteilung und eine gemütliche und freundliche Wohnatmosphäre.

Derzeit ist die Wohnung im Obergeschoss noch vermietet. Suchen Sie also einen schöne Immobilie in einer guten Wohnlage mit viel Potential bzw. Nutzungsmöglichkeiten, so sollten Sie sich diese Objekt einmal anschauen.



Aufteilung:

ERDGESCHOSS Wohnung 1 ca. 93 m²:

Diele, Flur, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Küche, Essbereich, Bad, Balkon, Terrasse

OBERGESCHOSS Wohnung 2 ca. 77 m² (vermietet seit 2018):

Diele, Flur, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Küche, Essbereich, Bad, zwei Balkone
(Mietzins kalt EUR 825,- pro Monat inkl. Garage und Stellplatz)

Appartment Wohnung 3 ca. 15 m² (steht leer):

Flur, Zimmer, Küchenzeile, Bad

UNTERGESCHOSS

Flur, 4 Kellerräume, Waschküche, Heizung, Vorräte, Öltank

Heizung: Ölzentralheizung, Viessmann, Vitoladens 300
Brennwert, Baujahr 2008

Energieausweis v. 15.03.2025: Bedarfsausweis

Endenergieverbrauch: 188,9 kWh (m²*a), Effizienzklasse F

Verhandlungen: Sind ausschließlich über uns zu führen
Besichtigungen: Sind nur nach Terminabsprache möglich
Maklerprovision: Für den Käufer 2,5 % des Kaufpreises zzgl. der
gesetzlichen MwSt. (insg. 2,975 % des Kaufpreises)

Sonstiges: Sämtliche Daten und Informationen beruhen auf Angaben
vom Eigentümer, für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit
keine Haftung übernommen werden kann



Grundrisse:



Wohnung 1 ca. 93 m²



Wohnung 2 ca. 77 m²

Appartement ca. 15 m²



UNTERGESCHOSS