

# Exposé

## Terrassenwohnung in Bad Homburg

### Sanierte Luxuswohnung in Zentrumsnähe/ barrierefrei & provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-290074**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **587.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Gudel

61350 Bad Homburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	442 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung, zentrale Lage, hochwertige Ausstattung, absolut ruhig!!!

Ab sofort steht diese Wohnung, die durch ihre gehobene Ausstattung und die absolut ruhige Lage besticht, zum Verkauf. Die Wohnung ist ideal für Paare oder Singles geeignet und verfügt über einen sehr großzügigen Grundriss. Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um einen Erstbezug nach Sanierung; die Wohnungsgröße beträgt ca. 110 qm.

Zu der Wohnung zählen:

- Offener Küchen-, Wohn-, Essbereich (42 qm)
- Großzügiges Schlafzimmer (20 qm)
- Arbeitszimmer (10 qm)
- Badezimmer
- Uneinsehbarer Balkon (30 qm) mit Blick ins Grüne
- Hauswirtschaftsraum/ Garderobe
- Flur
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

Die Wohnung wurde soeben komplett und hochwertig saniert. Durch den Tiefgaragenzugang ist die Wohnung barrierefrei zu erreichen.

## Ausstattung

Komplett und hochwertige Sanierung:

- hochwertige Einbauküche (Marken Siemens, Bora, Franke, Blanco)
- Neue Elektrik (Verteilerkasten, Hauptsicherung, Verkabelung, Steckdosen, Schalter)
- Elektrische Fensterläden
- Neues Bad und Sanitärobjekte (Marken Duravit, Grohe)
- Echtholz Parkettböden
- Hochwertige Fliesen im Bad
- Neu angelegte Wände und Decken
- Neue Designheizkörper (Marke Kerni)
- Neue Fliesen auf dem Balkon
- Barrierefreier Zugang

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt in fußläufiger Entfernung zur Bad Homburger Innenstadt, ist aber aufgrund ihrer Ausrichtung zum Gartenbereich absolut ruhig.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche + Wohn-/ Esszimmer



Neue Einbauküche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

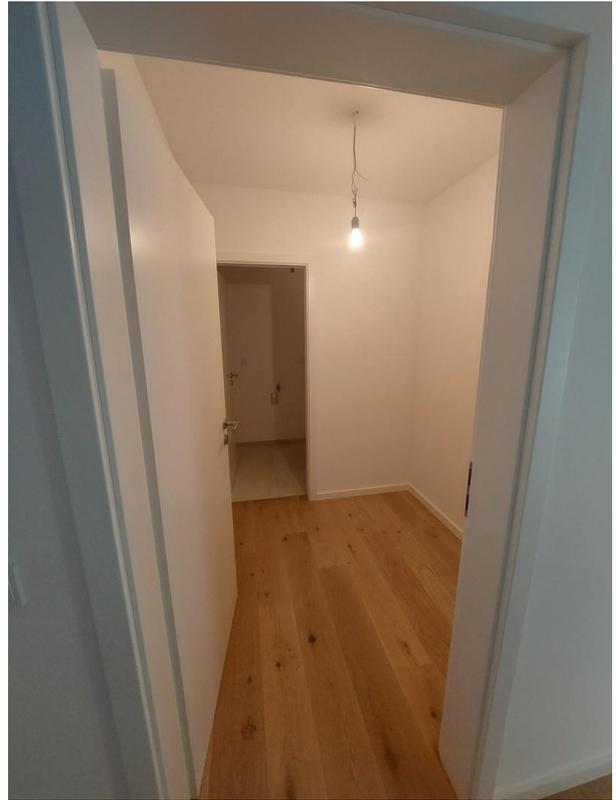


Bad

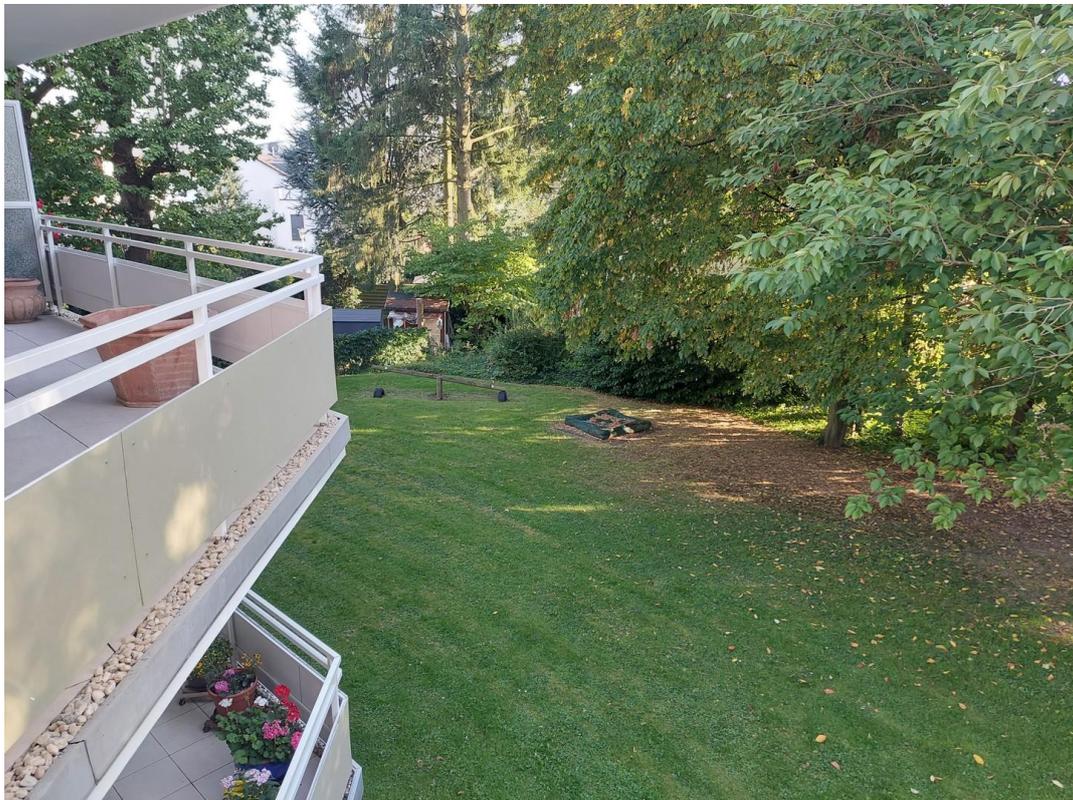
# Exposé - Galerie



Flur



HWR



Ausblick/ Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

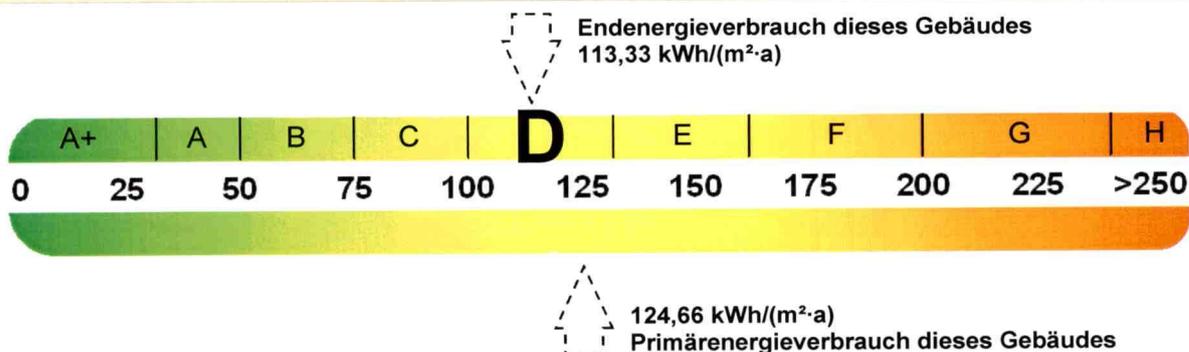
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013<sup>1)</sup>

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2018-001888651<sup>2)</sup>

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

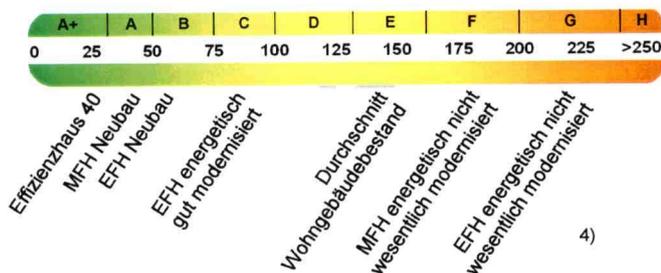
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

113,33 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh] (inkl. Leerstandszuschläge)	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.10.2016	30.09.2017	Heizöl in l	1,1	497310,00	120510,15	376799,85	0,97
01.10.2015	30.09.2016	Heizöl in l	1,1	475760,00	108499,92	367260,08	1,07
01.10.2014	30.09.2015	Heizöl in l	1,1	509530,00	67349,68	442180,32	1,00

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist, als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus