

# Exposé

## Wohnung in Bad Homburg

**Frisch sanierte, helle 2 Zimmerwohnung im 1. OG nah am Kirdorfer Feld**



Objekt-Nr. OM-419697

### Wohnung

Vermietung: **935 € + NK**

61350 Bad Homburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	255 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.805 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das schöne alte Haus wurde 2025 saniert. Eine Luft-Wärmepumpe betreibt die neue Zentralheizung (alle Heizkörper erneuert). Warmwasser wird über Durchlauferhitzer bereitgestellt (nicht in den Nebenkosten enthalten). Charmanter Hof und Garten. Die Haustür wird in den nächsten Wochen saniert.

## Ausstattung

Die Wohnung ist hell und frisch saniert. Die Decken sind angenehm hoch. Die beiden Zimmer sind Durchgangszimmer. In der Küche gibt die Anschlüsse für eine Küchenzeile. Warmwasser via Durchlauferhitzer. Die Wohnung verfügt über eine kleine Abstellkammer in der Wohnung und einen eigenen Kellerraum. Im Keller ist zudem in einem Waschmaschinenraum ein separater Waschmaschinenanschluss für die Wohnung. Ein Glasfaseranschluss ist beantragt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Lage

Ruhige Einbahnstraße. In 3 Minuten ist man zu Fuß im Kirdorfer Feld mit seinen Streuobstwiesen und dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet am Fuße des Taunus. In 2 Minuten Entfernung (um die Ecke) ist die Bushaltestelle der Linie 3 zum Kurhaus und dem S-Bahnhof Bad Homburg. Mit dem Fahrrad sind es ca. 15 Minuten zum Bahnhof.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Haus mit der Wohnung im 1.OG



Zimmer 1



# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Abstellkammer



# Exposé - Galerie



Treppenhaus zur Wohnungstür



Küche



# Exposé - Galerie



Küche - Linoleumboden



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Zimmer 1 -> Küche



Bad -> Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Treppenhaus -> Zimmer 1

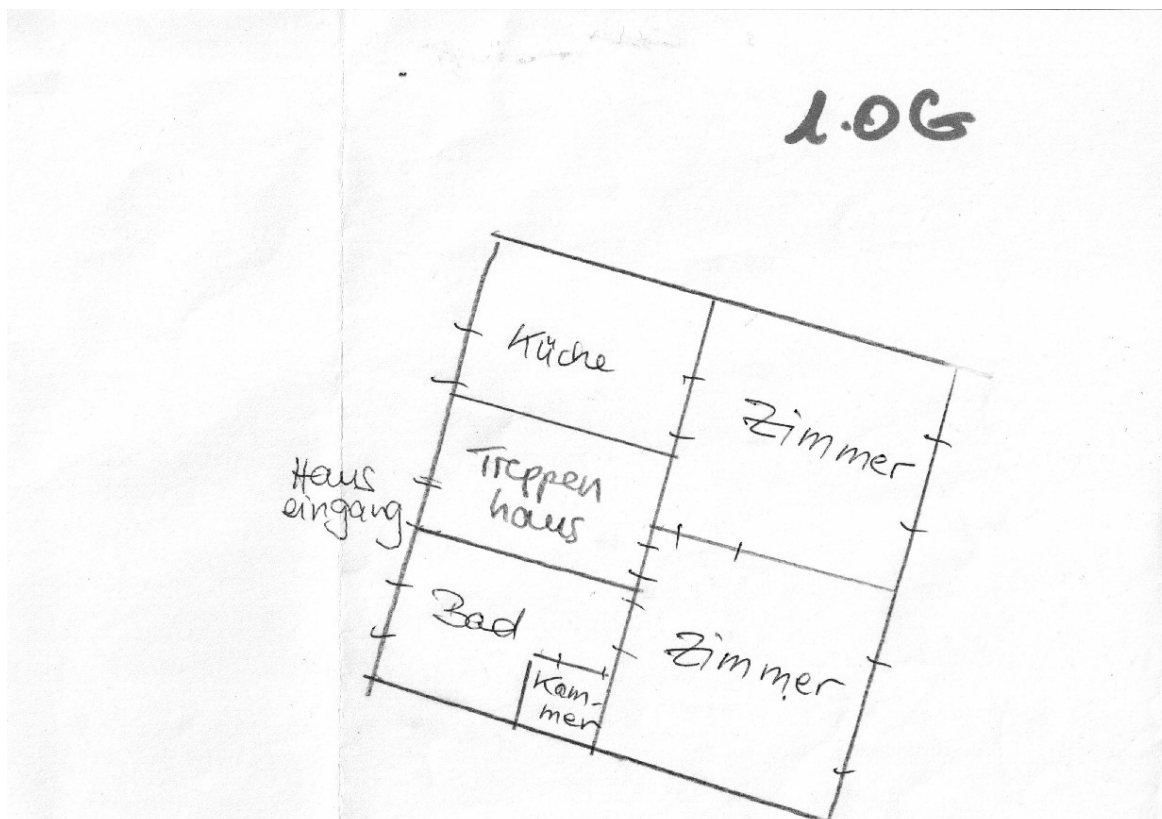


Blick aus der Küche in Garten



Teil des Gartens

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Exposé: 2-Zimmer-Wohnung 1. OG in einem sanierten Altbau von 1913 in Bad Homburg-Kirdorf.

Fläche der Wohnung : ca. 55 m<sup>2</sup>

Im 1. Obergeschoss

Miete: Gesamt € 1.190, davon Kaltmiete /Monat: € 935, Nebenkosten ca. € 255 inkl. Heizkosten und Kaltwasser, voraussichtlich Indexmiete

3 Monatsnettokalmmieten Kautiön: € 2805.-

Erstbezug nach Kernsanierung. Die Wohnung ist ab sofort beziehbar.

Haus

- Endenergiebedarf des Gebäudes: 134,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) gemäß Energiebedarfsausweis, Energieeffizienzklasse E
- Das Haus umfasst 3 Mietwohnungen (Erdgeschoss, 1. OG und 2. OG).
- Lage: ruhige Einbahnstraße, in 3 Minuten ist man zu Fuß im Kirdorfer Feld mit seinen Streuobstwiesen und dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet am Fuß des Taunus.
- Glasfaseranschluss ist beantragt

Ausstattung

- 2 Durchgangszimmer, Küche, Bad, Abstellkammer
- Heizung: Zentralheizung via Luft-Wasser-Wärmepumpe, Warmwasser via Durchlauferhitzer
- Tageslicht-Bad mit Dusche
- Separate Abstellkammer
- Böden
  - Eichenparkettfußboden in den Wohnräumen und im Flur
  - Linoleum in der Küche und im Treppenhaus
  - Kacheln im Bad
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche im Keller mit einem separaten Mieter Waschmaschinen-Anschluss

ÖPNV

- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe (Linie 3 fährt zu Kurhaus und Bahnhof)
- S-Bahnhaltestelle Bad Homburg der S5, die u.a. am West- und Hauptbahnhof /Ffm hält

1: OG – Fotos



Zimmer 1 mit 3-flügeligem Fenster



Zimmer 2 mit 4-flügeligem Fenster



# Exposé - Grundrisse

	
<p>Zimmer 2 und rechts Zimmer 1</p>	<p>Zimmer 2 und rechts Zimmer 1</p>
	
<p>Küche</p>	<p>Küche, Anschlüsse für Küchenzeile</p>
	
<p>Bad</p>	<p>Bad</p>
	
<p>Abstellraum mit Zugang ausdem Bad</p>	

# Exposé - Grundrisse



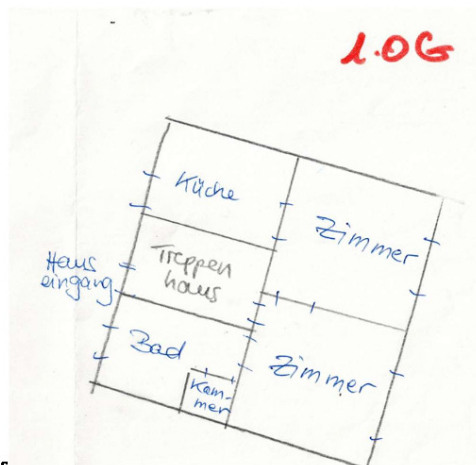
Wohnungseingang, das Rot leuchtet hier mehr als in Realität



Haus mit der Wohnung im 1. Stock



Teil von Hof und Garten, im Hintergrund Kirdorfer Feld und Taunus



Grundriss