

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bad Homburg

**Frisch sanierte, helle 2 Zimmerwohnung im Hochparterre
nah am Kirdorfer Feld**



Objekt-Nr. OM-419706

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **944 € + NK**

61350 Bad Homburg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	55,50 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	255 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.832 €		

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.

Ausstattung

Die Wohnung ist gut geschnitten, hell und frisch saniert. Alle Zimmer sind vom Flur aus begehbar. Alle Zimmer, Bad und Küche haben Rollläden. Es gibt auch eine kleine Abstellkammer. Im Keller ist 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 ist man in 15 Minuten am 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, Wohnung im Hochparterre



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Treppenhaus zur Wohnungstür

Exposé - Galerie



Flur -> Küche



Bad -> Flur

Exposé - Galerie



Treppenhaus -> Flur



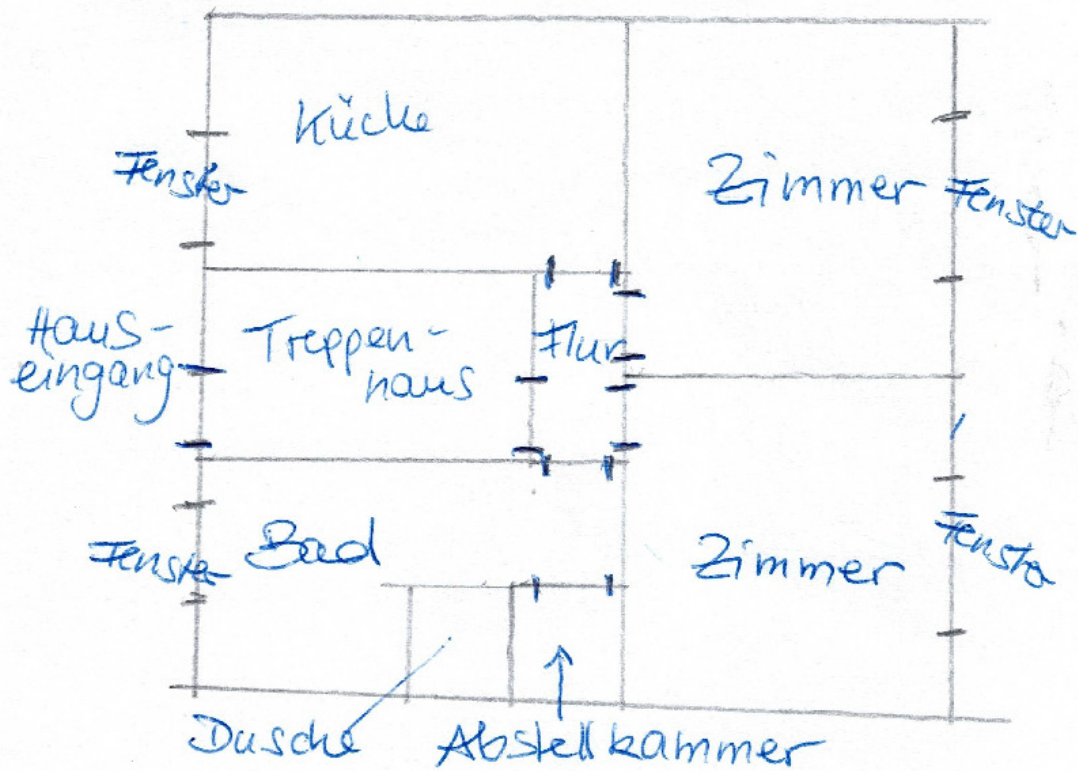
Teil des Gartens



Teil des Gartens

Exposé - Grundrisse

EG



Exposé - Anhänge

1. Exposé

**Exposé: 2-Zimmer-Wohnung, Hochparterre in einem sanierten Altbau von 1913
in Bad Homburg-Kirdorf.**

Fläche der Wohnung : ca. 55,5 m²

Im Hochparterre

Miete: Gesamt € 1.199.-, davon Kaltmiete / Monat: € 944, Nebenkosten ca.€ 255 inkl. Heizkosten und Kaltwasser, voraussichtlich Indexmiete

3 Monatskaltmieten Kauton: € 2832.-

Erstbezug nach Kernsanierung. Die Wohnung ist ab sofort beziehbar.

Haus

- Endenergiebedarf des Gebäudes: 134,4 kWh/(m²·a) gemäß Energiebedarfsausweis, Energieeffizienzklasse E
- Das Haus umfasst 3 Mietwohnungen (Hochparterre, 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 Fuße des Taunus.
- Glasfaseranschluss ist beantragt

Ausstattung

- 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellkammer
- Heizung: Zentralheizung via Luft-Wasser-Wärmepumpe, Warmwasser via Durchlauferhitzer
- Tageslicht-Bad mit Dusche
- Böden
 - Eichenparkettfußboden in den Wohnräumen und im Flur
 - Linoleum in der Küche und im Treppenhaus
 - Kacheln im Bad
- Eigener Keller
- 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

EG – Fotos



Zimmer 1 mit 3-flügeligem Fenster



Zimmer 2 mit 4-flügeligem Fenster



Küche



Küche, Zugang aus Flur



Abstellraum mit Zugang aus dem Bad



Küche, Anschlüsse für Küchenzeile



Bad



Bad



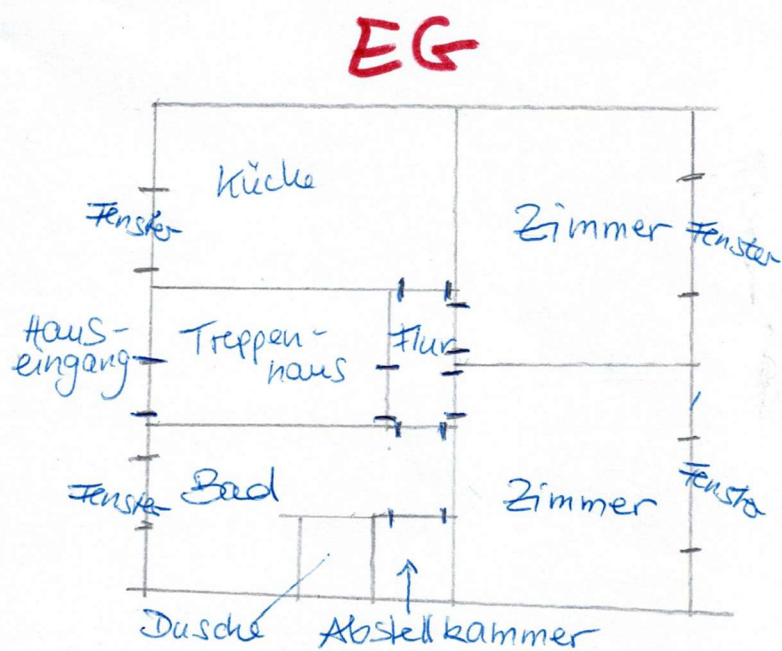
Flur



Haus mit der Wohnung im Hochparterre



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



Grundriss