

# Exposé

## Penthouse in Bad Homburg

### Maisonnette mit 50QM Terrasse im Herzen von Bad Homburg mit Blick auf Schloss und Fußgängerzone



Objekt-Nr. **OM-291782**

### Penthouse

Verkauf: **1.100.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Jochim  
Telefon: 0178 8485909  
Mobil: 0172 6103510

Haingasse 10  
61348 Bad Homburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Penthouse Maisonettewohnung wurde aufwendig saniert und ist ab sofort bezugsfertig. Sie erhalten einen gehobenen Neubaustandard und die einmalige Gelegenheit des Erstbezugs auf 170QM Wohnfläche mit 5 Zimmern, zwei Bädern und einem Gäste-WC. Der effiziente Schnitt bietet genügend Raum für individuelle Lebensgestaltung. Beim Verkauf fallen keine Maklergebühren an.

Die Wohnung erstreckt sich über das 3. und 4. OG eines Mehrfamilienhauses mit sechs Parteien. Zwei Tiefgaragenstellplätze sowie zwei Kellerräume gehören ebenfalls zur Wohnung. Ein Kellerraum ist direkt über eine Tür vom Tiefgaragenstellplatz erreichbar. Das Penthouse beeindruckt nicht nur durch seine erstklassige Lage, sondern auch durch seinen grandiosen Rundumblick in den Taunus, seine durchdachte Struktur sowie hochwertige Ausstattung.

## Ausstattung

Zu den Highlights der Wohnung gehören:

- Dachterrasse mit Taunusblick und Loungebereich sowie Balkon: Die Dachterrasse bietet auf 50QM eine tolle Aussicht in den Taunus, einen Wasseranschluss für Bepflanzung und Vorrichtungen für Außenkülschrank und Grill-Barbereich. Das Dach wurde saniert und nach aktuellen BAFA/KfW Anforderungen gedämmt. Die Dachterrasse sowie der Balkon im 3. OG sind neu abgedichtet, gedämmt und mit hochwertigen Dielen ausgestattet. Das Gelände wurde ebenfalls in klassisch modernem Design individuell erneuert.

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit breiter Fensterfront, Kamin und einem abgegrenzten 4QM Arbeitsbereich, der in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt ist.

- Hochwertiger Parkettboden mit Fußbodenheizung: In der Wohnung ist ein neuer Echtholzparkett mit 2,2m Dielen sowie eine Fußbodenheizung verlegt worden.

- Installation/Bäder: Die Sanitärleitungen wurden erneuert. Bei der Sanierung der Bäder wurden hochwertige Materialien verbaut u.a. Fliesen (Villeroy&Boch), Armaturen (Herzbach), Keramik (Duravit) und Designer-Waschtische (Agape EVO E1 zum Neupreis von über €10t).

- Effizienter Grundriss: Dieser bietet mit 5 Zimmern, zwei Bädern und einem Gäste-WC, sowie einem zusätzlichen Arbeitsbereich (oder alternativ Spielbereich für Kinder), der im Wohnzimmer integriert ist, viele Möglichkeiten

- Zentrale Lage: Von der Wohnung aus lassen sich viele Einkaufsmöglichkeiten und Grünanlagen fußläufig erreichen. Marktplatz/Fußgängerzone sind ca 100m entfernt, das Schloss Bad Homburg sowie der Kurpark nur 300m bzw. 500m. Auch die Verkehrsanbindung mit Auto, Bus und Bahn (RE16 / S5) sind sehr gut.

- Zwei Tiefgaragenstellplätze: Mitten in Bad Homburg gelegen bietet die Wohnung dennoch zwei Tiefgaragenplätze mit direktem Zugang zum Kellerraum

- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollos: Die gesamte Wohnung ist mit neuen, 3-fach verglasten Fenstern ausgestattet, die aktuellen BAFA/KfW Anforderungen entsprechen. Die Verdunklung der Räume erfolgt elektrisch über neu eingebaute Rollos.

- Geringer Energieverbrauch: Durch die Dämmung des Dachs, der neuen Fenster und dem Einbau einer Fußbodenheizung kann mit einem geringen Energieverbrauch gerechnet werden. Dach und Fensterdämmung entsprechen KfW Standard. Außerdem besteht die Möglichkeit im 4.OG mit einem neu verbauten Kamin stimmungsvolle und günstige Wärme zu erzeugen.

- Elektrik / Smart Home KNX-System: Die Wohnung verfügt über ein modernes KNX System, das umfangreiche Anwendungsmöglichkeiten für ein Smart Home bietet. Insbesondere Belichtung, Rollläden und Fußbodenheizung lassen sich dadurch individuell und digital steuern. Alle Leitungen wurden neu verlegt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Die Fassade wird im Sommer vollständig neu gestrichen und die Hauseingangstür inkl. der Briefkästen noch erneuert.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich nur 100 Meter von der belebten Fußgängerzone entfernt, was einzigartigen Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie bietet. Der angesehene Schlosspark liegt in nur 300 Metern Entfernung und lädt zu entspannten Spaziergängen und Erholung ein, während der fußläufig erreichbare Kurpark zusätzlich Naturgenuss verspricht. Von der großzügigen Terrasse aus bietet sich ein beeindruckender Taunusblick, der das Wohnerlebnis perfekt abrundet.

Bad Homburg ist ein beliebter Kurort mit vielen Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig ist Frankfurt über die Bahn (S5, RE16) und Autobahn (A5) in weniger als 30min erreichbar. Damit bietet Bad Homburg Ruhe und Natur, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Großstadt verzichten zu müssen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,48 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 4.OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 4.OG



Küche 4.OG

# Exposé - Galerie



Große Dachterrasse 4.OG



Große Dachterrasse 4.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3.OG



Mastenbad 3.OG

# Exposé - Galerie



Mastenbad 3.OG



Diele 3.OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer I 3.OG



Kinderzimmer 2 3.OG

# Exposé - Galerie



Kinderduschbad 3.OG



Balkon 3.OG

# Exposé - Galerie

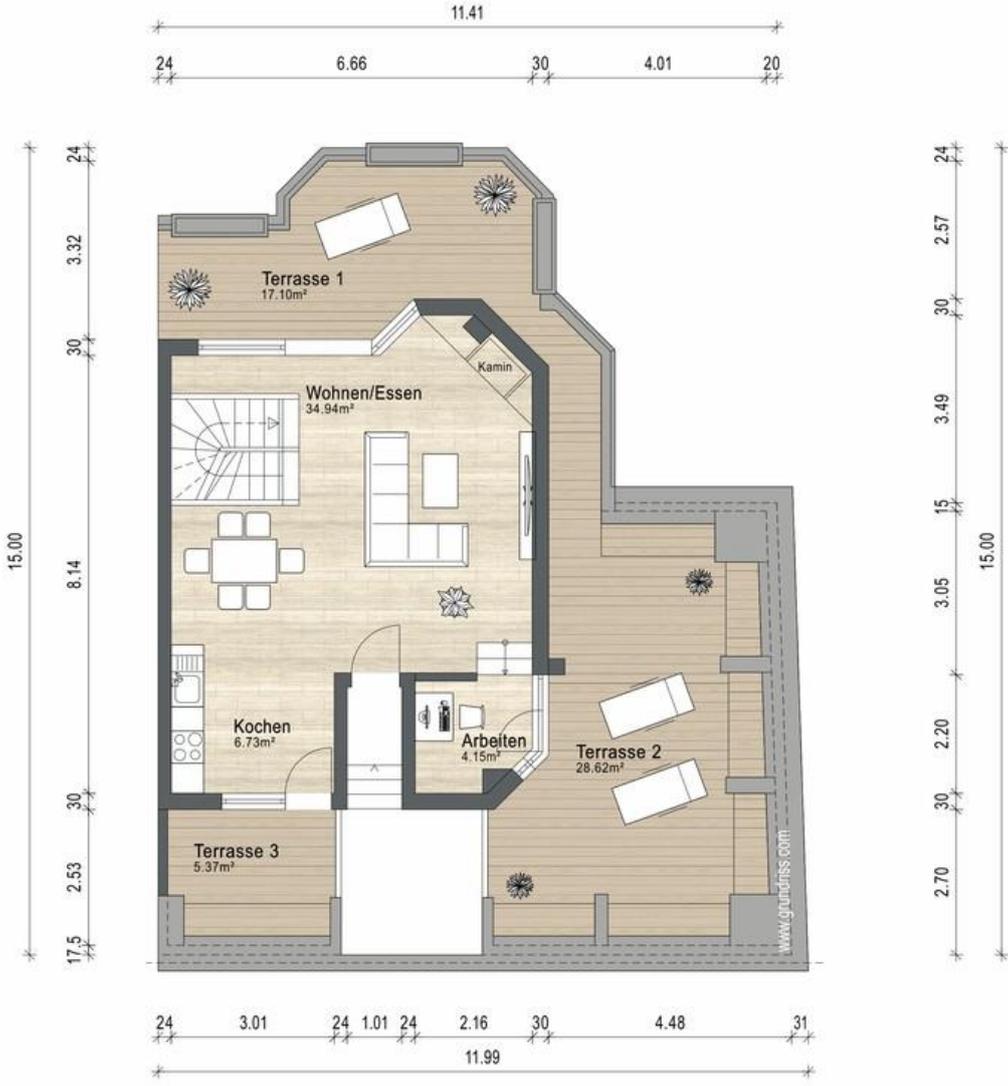


Arbeitszimmer 3.OG



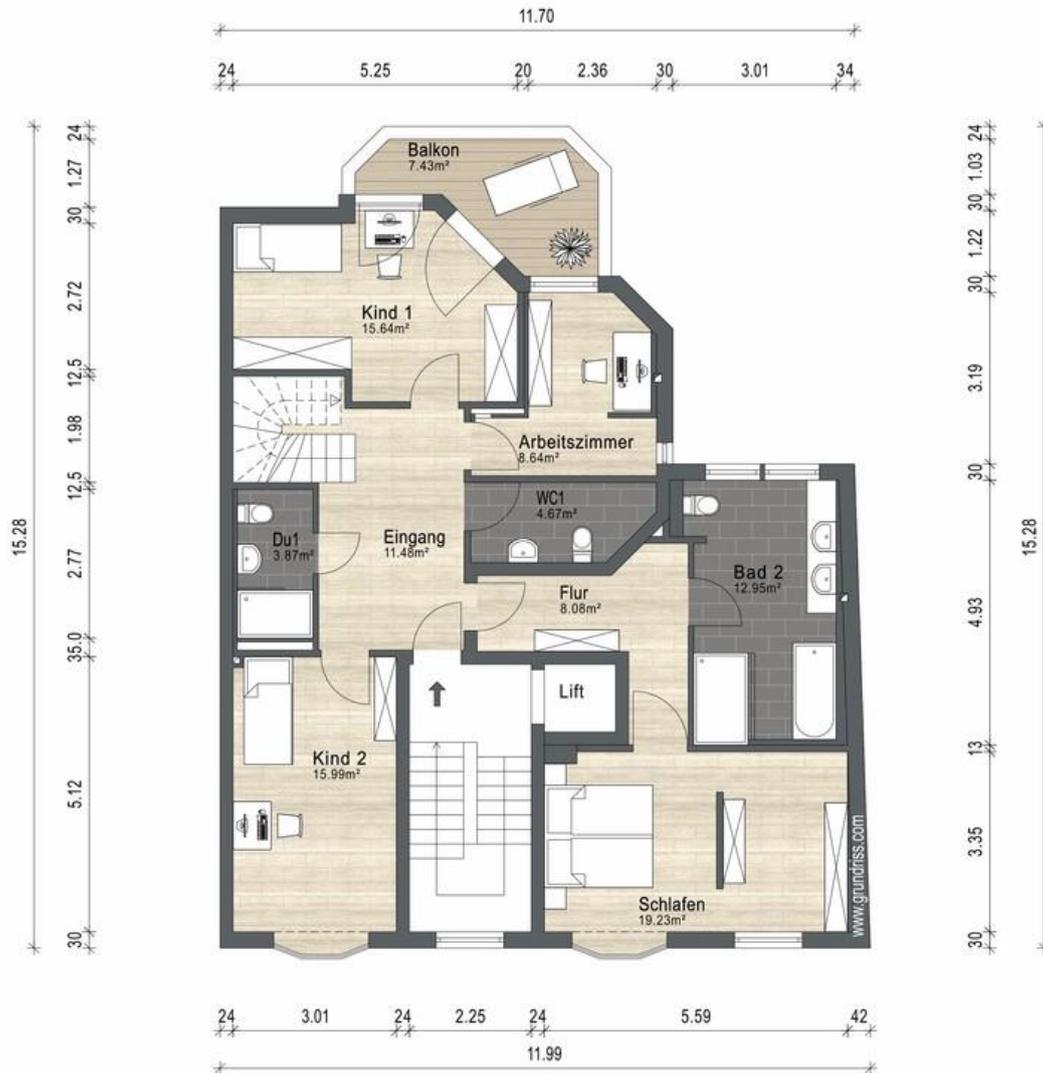
Gäste WC 3.OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 4.OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 3.OG