

Bad Homburg – Nähe Tannenwald

VON POLL - BAD HOMBURG: Fix und Fertig! Das perfekte Einfamilienhaus in bester Lage

Objektnummer: 24002072



KAUFPREIS: 1.800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 503 m²

Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Auf einen Blick

Objektnummer	24002072
Wohnfläche	ca. 185 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.800.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	117.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	31.08.2034	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Die Immobilie



Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Die Immobilie



Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Die Immobilie



Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Die Immobilie



Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Die Immobilie



Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Die Immobilie



Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie
kostenfrei und unverbindlich,
entwickeln eine Ihrem Objekt
angepasste Verkaufsstrategie
und stehen Ihnen bis zu einem
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/bad-homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Die Immobilie



Capital
Auszeichnung
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

VP
★★★★★

Gold Partner
Scout24

**DEUTSCHLANDS
BESTES
ARBEITGEBER**
VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA

Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Ein erster Eindruck

Sie suchen ein neues Zuhause ohne lästige Renovierungsarbeiten? Dann ist dieses energetisch sanierte Einfamilienhaus in gesuchter Bad Homburger Lage genau das Richtige. Ursprünglich erbaut im Jahr 1962 wurde die Immobilie kontinuierlich renoviert und zuletzt im Jahr 2020 nach höchsten energetischen Maßstäben aufwendig saniert. Das freistehende Einfamilienhaus bietet lichtdurchflutete Wohnfläche und höchsten Wohnkomfort. So wurde u.a. das Dach komplett erneuert, inklusive Solarthermie. Das Haus wurde gedämmt und die alte Ölheizung durch eine Gas-Hybridheizung ersetzt. Dreifach verglaste Fenster inklusive elektrischer Rollläden sind hier selbstverständlich und vieles mehr. Die hochwertige Sicherheitseingangstür mit Fingerprint hat ein geschmackvolles Türblatt aus Vollholz. Über den großzügig gestalteten Eingangsbereich gelangt man ins Herzstück des Hauses: die offen gestaltete Küche mit separater Kochinsel ist kommunikativer Mittelpunkt des Wohn-/Essbereichs. Bodentiefe Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und geben den Blick frei in den idyllischen, uneinsehbaren Garten. Eine Sonnenterrasse lädt bis in die späten Abendstunden zum Verweilen ein. Eine Gartensauna und ein Jacuzzi machen den Garten auch in der kalten Jahreszeit zu einem beliebten Treffpunkt. In Verlängerung der Diele befindet sich ein weiteres Zimmer. Denkbar als Gästezimmer oder Homeoffice. Das übergroße, geschmackvolle Gäste-WC ausgestattet mit italienischen Designerfliesen und ebenerdiger Dusche komplettiert die Etage. Eine wunderschöne freie Holzterasse führt ins Obergeschoss. Hier bieten bis zu vier Schlafzimmer, eins davon mit Sonnenbalkon, ideale Rückzugsmöglichkeiten für die komplette Familie. Ein großzügiges barrierefreies Duschbad lässt keine Wünsche offen. Das Haus ist voll unterkellert, hier gibt es einen Hauswirtschaftsraum, einen Heizraum, einen wohnlich ausgebauten Hobbyraum und einen separaten Weinkeller. Eine Garage und ein Stellplatz machen das Angebot perfekt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Ausstattung und Details

- Hochwertige Sicherheits-Eingangstür mit Fingerprint
- begehbarer Garderobenbereich mit Einbauschränken

- offen gestaltete Einbauküche mit Kochinsel und Bosch-Elektrogeräten
- 3fach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- Vollholzdielenboden
- Fußbodenheizung
- Solarthermie
- Gas-Hybridheizung
- Gäste-WC mit barrierefreier Dusche
- besonderes Detail: "Gessi"-Wasserhahn aus der Decke
- großzügiges Duschbad im OG
- Einbauschränk
- Sonnenbalkon
- Gartensauna (bis zu 6 Personen)
- Jacuzzi
- Gewächshaus / Geräteschuppen hinter dem Haus
- Einzelgarage + Stellplatz
- Wallbox
- automatisches Bewässerungssystem

Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Alles zum Standort

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Taunusgemeinden. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade zur Saalburg und zum Herzberg laden zu Erholung und Sport ein. Die berühmte Kurstadt Bad Homburg bietet seinen Bewohnern eine ausgesprochen hohe Lebensqualität. Kur-/Thermal- und Wellnessbäder, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein großes kulturelles Angebot sowie ausgezeichnete Restaurants und renommierte Schulen sind präsent. Das Kurhaus mit verschiedensten Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, die Tennisplätze mit Clubanlage, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar. Bad Homburg ist sowohl mit der S-Bahnlinie S5 als auch mit der U-Bahnlinie U2 an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden. Ein Regionalbus verbindet die Taunusgemeinden. Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Über das ca. 5 Minuten entfernte Autobahnkreuz Bad Homburg (A5 und A 661) erreichen Sie in ca. 15 Minuten Frankfurt und in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 117.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24002072 - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com