

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

# VON POLL - BAD HOMBURG: Reiheneckhaus in Top-Lage mit XL-Garten: Nähe Schloss

Objektnummer: 24002084



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 431 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

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

Objektnummer: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002084
Wohnfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1954

Kaufpreis	645.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 36 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	251.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.09.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954



Objektnummer: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Objektnummer: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)



Objektnummer: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

## Die Immobilie



### Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Objektnummer: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

## Ein erster Eindruck

In stadtnaher Lage, fußläufig zum Schlosspark und zur Louisenstraße, liegt dieses gepflegte Reiheneckhaus mit XL-Garten. Für Paare und kleine Familien ist dieses Haus ein seltenes Juwel. Es gibt noch Erweiterungsmöglichkeiten durch einen Wintergarten oder einen Vorbau in den Garten hinein, Beispiele sieht man in der umliegenden Nachbarschaft. Der gepflegte Garten ist an drei Seiten um das Haus herum uneinsehbar eingewachsen und hat zusätzlich noch ein großes Holzgartenhaus für verschiedene Nutzungen. Der Eingangsbereich ist geprägt von einer schönen, geschwungenen Holzterrasse. Gegenüber befindet sich ein hell gefliestes Gäste-WC mit Tageslicht. Die moderne Küche bietet ausreichend Stauraum und ist ergonomisch angeordnet, so dass Kochen und Backen Spaß machen. Sowohl von der Küche als auch vom Flur aus gelangt man in den hellen Wohn- und Essbereich, der mit hochwertigen Fliesen in Holzoptik ausgestattet ist. Von hier aus geht der Blick auf die große, zeitgemäß gepflasterte Terrasse mit dem angrenzenden, komplett eingewachsenen und gepflegten Garten. In der warmen Jahreszeit ist das wie ein grünes Wohnzimmer mit hohem Erholungswert und viel Privatsphäre. Wer noch mehr Platz wünscht, kann den Wintergarten erweitern. Im Obergeschoss befinden sich 2 große Schlafzimmer, eines davon mit Ankleide und kleinem Balkon zum Garten. Das helle Tageslichtbad ist mit Wanne und Dusche ausgestattet. Alle Fenster im Haus verfügen über Rollläden, teilweise elektrisch. Im Untergeschoss ist der gesamte Boden mit hochwertigen Terrakottafliesen ausgestattet. Es gibt einen Hobbyraum mit kleinen Oberlichtern. Weitere Funktionsräume für Vorräte, Waschküche und Heizung runden die Ausstattung des Hauses ab. Gerne zeigen wir Ihnen dieses Haus, das frisch renoviert auf neue Bewohner wartet.



Objektnummer: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

## Ausstattung und Details

- moderne Einbauküche
- strapazierfähige Fliesen in Holzoptik
- große Terrasse nach Süden ausgerichtet
- eingewachsener Garten mit hinterem Zugang
- großes Holzgartenhaus, elektrifiziert
- Gas-Brennwertheizung

Objektnummer: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

## 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: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 251.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24002084 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)