

Bad Homburg – Nähe Tannenwald

# VON POLL - BAD HOMBURG: Top gepflegter Atriumbungalow mit zwei Einzelgaragen in Bad Homburg

Objektnummer: 24002024



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 298 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002024 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

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

Objektnummer: 24002024 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002024	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2014
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1975	Nutzfläche	ca. 41 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24002024 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	242.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.03.2034	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Fernwärme		



Objektnummer: 24002024 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002024 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002024 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002024 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002024 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



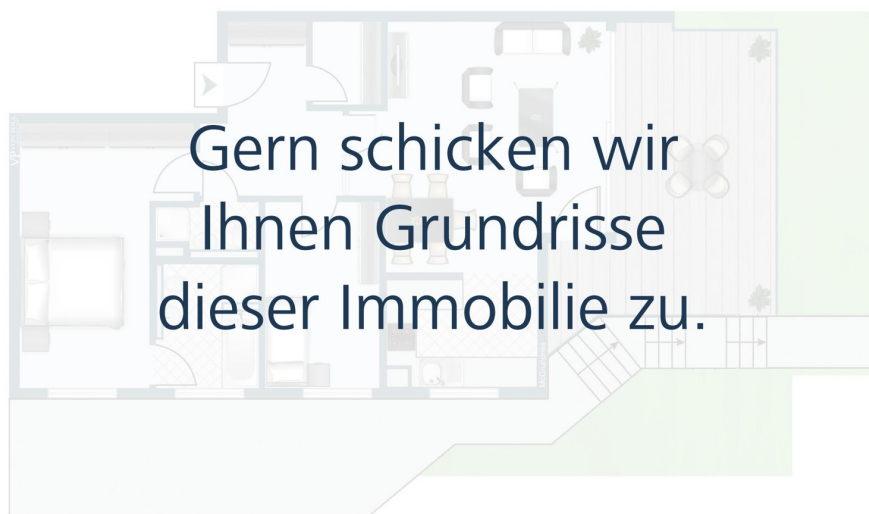
Objektnummer: 24002024 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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

Objektnummer: 24002024 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

Top-Makler Bad Homburg

★★★★★  
Höchsthnote für  
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

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: 24002024 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Ein erster Eindruck

Dieser gepflegte Bungalow aus dem Jahr 1975 verfügt sich über eine Grundstücksfläche von etwa 298 m<sup>2</sup> in sehr ruhiger Wohnlage. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Ein Badezimmer, eine abgeschlossene und eingerichtete Küche sowie ein separater Essplatz mit Blick in den idyllischen Atriumhof runden das Raumangebot ab. Im Jahr 2014 wurden umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt, darunter die Erneuerung der Dachisolierung, die Neugestaltung der Fassade sowie der Einbau neuer Fenster. Auch das Eingangstürelement wurde 2012 erneuert und die Terrasse wurde teilweise mit Glas überdacht. Die Terrasse wurde zudem im Jahr 2010 neu gefliest, um einen gemütlichen Außenbereich zu schaffen. Das Haus wurde mit einer guten Ausstattungsqualität versehen und bietet einen Hobbyraum, der zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Zwei Einzelgaragen sowie zwei Stellplätze sorgen für ausreichend Stellplatz für Fahrzeuge. Die Lage des Bungalows ist ideal für Familien, die in einer ruhigen Umgebung leben möchten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und sorgen für eine gute Infrastruktur. Die Ausstattung des Hauses bietet alle notwendigen Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie in einem fast einzugsfertigen Zustand, die für eine Familie mit Platzbedarf ideal ist. Der Bungalow bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, ein gemütliches Zuhause einzurichten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses gepflegten Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 24002024 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Ausstattung und Details

- gepflegte Einbauküche
- Hobbyraum zum Wohnen ausgebaut
- zwei Einzelgaragen
- zwei Stellplätze
- Innenhof teilweise mit Glas überdacht

Objektnummer: 24002024 - 61350 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: 24002024 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 242.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24002024 - 61350 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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