

Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

# VON POLL - BAD HOMBURG: Lichtdurchflutete kernsanierte Residenz - Wohnen auf einer Ebene

Objektnummer: 24002080



KAUFPREIS: 1.948.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 188 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 724 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

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

Objektnummer: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002080
Wohnfläche	ca. 188 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.948.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	266.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.08.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

## 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: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
SEITE 04/2023  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
IM TEST: 5.100 Makler GÜLTIG BIS: 04/24

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

## 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: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald**

## Ein erster Eindruck

In der herrlich ruhigen und repräsentativen Lage des gefragten Hardtwalds in Bad Homburg bieten wir ein einzugsberechtigtes kernsaniertes Domizil mit Blick ins Grüne an! Dieser Bungalow eignet sich ideal für zwei bis drei Personen. Auf nur einer Wohnebene wurde ein lichtdurchflutetes, großzügiges und barrierefreies Wohnkonzept umgesetzt, das Wohnen auf einer Ebene ermöglicht. Den Garten kann man vom Haus aus in jeder Perspektive erleben! Die massiv gebaute Immobilie stammt aus dem Jahr 1960. Im Jahr 2011 wurde er zeitgemäß und umfassend modernisiert. Modern, lichtdurchflutet und geschmackvoll präsentieren sich alle Räumlichkeiten auf ca. 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Zentrum liegt die offene Küche mit Essbereich. Das große Wohnzimmer mit Kamin erlaubt nach zwei Seiten Ausblicke in den Garten und ist daher besonders reizvoll. Das Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet. Den Übergang zum Garten bildet eine überdachte Naturstein-Terrasse. Sichtgeschützt am Haus liegt ein Holzdeck, das dazu einlädt, die Sonnenliegen aufzustellen und lange Nachmittage mit viel Privatsphäre und Ruhe zu genießen. Der geräumige Master-Bedroom bietet viel Stauraum für die Garderobe. Direkt daneben liegt das große Tageslichtbad mit Badewanne. Effizient und praktisch hat der Architekt den Hauswirtschaftsraum angeschlossen. Somit kann das gesamte Leben auf einer Wohnebene bequem stattfinden. Ein zweiter Schlafbereich, ein Schlafzimmer mit Bad im Anschluss wird derzeit als Sauna- und Wellnessbereich genutzt. Ein weiteres Zimmer mit vielen Einbauschränken bietet sich als Bibliothek oder Homeoffice an. Im Untergeschoss stehen neben dem geräumigen Heizungsraum mit Abstellfläche und dem Vorratsraum noch zwei weitere Räumlichkeiten als Stauräume zur Verfügung. Die Garage befindet sich auf dem Nachbargrundstück. Die Nutzung ist durch eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit abgesichert. Dort können gut zwei Pkws hintereinander abgestellt werden. Ein Abstellbereich für Fahrräder oder Gartengeräte ist außerdem noch zusätzlich vorhanden. Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, sich ein kleines Paradies in bester Lage zu sichern! Gerne präsentieren wir Ihnen diese schöne Immobilie bei einer Besichtigung vor Ort!



Objektnummer: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

## Ausstattung und Details

- weiße moderne Einbauküche 2011
- moderne Bäder und Armaturen 2011
- Natursteinböden
- zwei Bäder
- Fenster, Haustür 2011
- Alarmanlage 2011
- Einbauschränke im Schlafzimmer
- Sauna
- bodentiefe Fenster im Ess- und Wohnbereich
- Fassade und Dach gedämmt 2011
- teilüberdachte Naturstein-Terrasse am Wohnzimmer
- Terrasse am Essbereich/ Wohnzimmer
- wenig einsehbare Holzterrasse am Saunabereich

**Objektnummer: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald**

## 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: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 266.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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: 24002080 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

## 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)