

Bad Homburg – Stadtzentrum

# VON POLL - BAD HOMBURG: Stadtnahe Immobilie mit diversen Nutzungsmöglichkeiten

Property ID: 23002079



**PURCHASE PRICE: 859.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 274 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 689 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

## At a glance

Property ID	23002079	Purchase Price	859.000 EUR
Living Space	ca. 274 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Rooms	10	Modernisation / Refurbishment	2018
Bathrooms	3	Condition of property	Needs renovation
Year of construction	1950	Usable Space	ca. 198 m <sup>2</sup>
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	306.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.06.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

## The property



Property ID: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

## The property



Property ID: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

## The property



Property ID: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

## The property



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)



Property ID: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

## The property

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)

Property ID: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

## The property



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

Property ID: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

## A first impression

Wir möchten Ihnen diese geräumige Immobilie vorstellen, ein in Innenstadtlage stehendes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1950. Die Wohnfläche beträgt großzügige 274 m<sup>2</sup>, welche sich auf zwei Wohnungen aufteilen. Das Grundstück erstreckt sich auf ca. 689 m<sup>2</sup> und ist pflegeleicht gestaltet. Das Haus bietet 10 Zimmer, die sich über mehrere Etagen verteilen, sowie 3 Badezimmer. Hier bietet sich die Möglichkeit, die Räume nach Ihren Wünschen zu renovieren und Ihren eigenen Stil einzubringen, während Sie die Qualität und die Geschichte des Hauses bewahren. Eine großzügige Dachterrasse mit Blick auf den Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Mit seiner - im Jahr 2018 modernisierten - Heizungsanlage bietet dieses Haus eine zentrale Wärmeversorgung. Dank der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten - z.B. Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage - können Sie diese Immobilie an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die zusätzlichen Lagerflächen, die Ihnen viel Raum für Ihre Hobbies oder als praktischer Stauraum bieten. Außerdem bietet das Grundstück neben zwei Garagenplätzen nicht nur ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner, sondern auch für Gäste. In Innenstadtlage ist dies eine Seltenheit. Die Immobilie ist auch ideal für Bauträger, die nach einem interessanten Projekt suchen. Auf diesem Grundstück können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und es nach Ihren Vorstellungen gestalten. Für dieses Grundstück existiert kein Bebauungsplan, die Bebauung richtet sich nach § 34 Bau GB (Nachbarschaftsbebauung). Die Lage dieses Hauses ist äußerst attraktiv und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ruhigen Umgebung, die Ihnen Privatsphäre und Ruhe bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen und gemeinsam mit Ihnen die Möglichkeiten zu besprechen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

## Details of amenities

- riesige Dachterrasse
- viel Lagerfläche
- aktuelle Heizung
- ausreichend Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück

Property ID: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

## All about the location

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.

Property ID: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 306.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. 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.

Property ID: 23002079 - 61348 Bad Homburg – Stadtzentrum

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)