

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

# VON POLL - BAD HOMBURG: Einzugsfertiges Einfamilienhaus in Traumlage

Property ID: 24002060



PURCHASE PRICE: 1.395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 440 m<sup>2</sup>

Property ID: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

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

Property ID: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## At a glance

Property ID	24002060	Purchase Price	1.395.000 EUR
Living Space	ca. 158 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2019
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Renovated
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 79 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1956		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	146.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.08.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		



Property ID: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## The property





Property ID: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## The property



Property ID: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## The property





Property ID: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## The property





Property ID: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## The property



Property ID: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## The property





Property ID: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## The property



Property ID: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## 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: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## 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: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## A first impression

Dieses familienfreundliche Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit durchdachtem Design. Die moderne Einrichtung beeindruckt mit einer geschmackvollen Gestaltung, die durch Deckenspots perfekt in Szene gesetzt wird. Die lichtdurchfluteten Wohnbereiche sind mit hochwertigen Böden (Parkett, Feinsteinzeug) ausgelegt, während die drei Bäder in hellen Farben für ein elegantes Ambiente sorgen. Ein Highlight des Hauses ist die wunderschöne Einbauküche mit Kücheninsel und angrenzendem Essbereich, die keine Wünsche offenlässt und das Herzstück des Hauses bildet. Das Dachgeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, und der Dachboden wurde als wohnlich ausgebaute Nutzfläche gestaltet. Sollte der Platz nicht ausreichen, liegt bereits eine Genehmigung für einen weiteren Dachausbau vor. Dies bietet zusätzliche Flexibilität und Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die zukunftssichere Gasbrennwerttherme in Kombination mit Solarenergie sorgt nicht nur für eine umweltfreundliche Energieversorgung, sondern auch für einen günstigen Verbrauch. Im Außenbereich laden eine gemütliche Terrasse und ein liebevoll gestalteter Garten zum Entspannen ein. Zwei elektrische Markisen bieten zusätzlichen Komfort, während die Zierklappläden am Haus den charmanten Charakter unterstreichen. Eine elektrische Garage und ein davor liegender Stellplatz sorgen für bequeme Parkmöglichkeiten. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien. Es liegt in einer ruhigen, idyllischen Gegend zwischen der Innenstadt von Bad Homburg und den Naherholungsgebieten Tannenwald und Gustavsgarten. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten und eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die freundliche Nachbarschaft macht dieses Haus zu einem perfekten Ort für Familien, die ein harmonisches und komfortables Zuhause suchen.



Property ID: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Details of amenities

- Neue Alarmanlage mit 2 Stufensystematik
- Hochwertige Sicherheitstür mit Token-Steuerung (Chip)
- Zierklappläden (neuer Anstrich in 2019)
- Rollläden - teilweise elektrisch
- Gas-Solarenergie-Brennwerttherme
- Trinkwasser-Filteranlage
- Elektrische Markisen (zweifach)
- Elektrisches Garagentor

Property ID: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## 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: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 146.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24002060 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## 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)