

Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

VON POLL - BAD HOMBURG: Kernsaniertes Einfamilienhaus mit großem Garten am Kleinen Tannenwald

CODE DU BIEN: 24002092



PRIX D'ACHAT: 1.998.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 207 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 769 m²

CODE DU BIEN: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24002092
Surface habitable	ca. 207 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	1.998.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 110 m ²
Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	128.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.11.2026	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

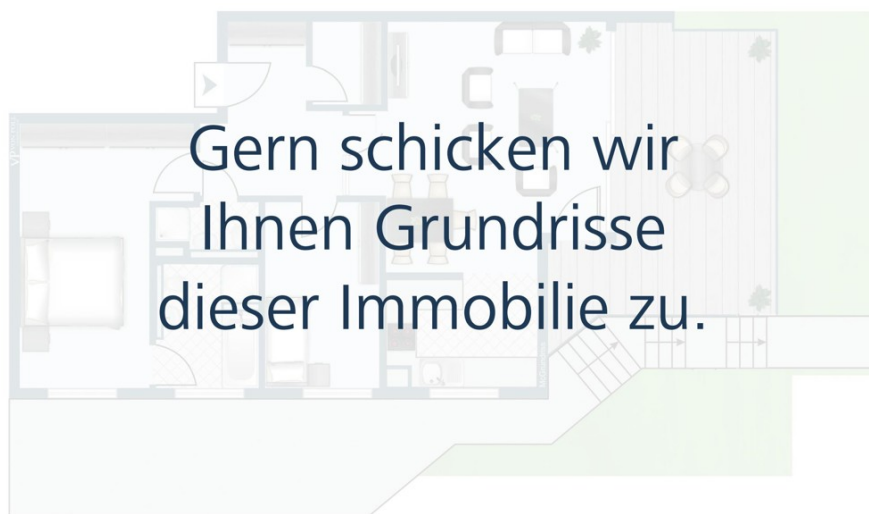
CODE DU BIEN: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

CODE DU BIEN: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN







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











Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Une première impression

Wohnen in stadtnaher familienfreundlicher Lage nah am kleinen Tannenwald! Einkaufen, Innenstadt, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar! Willkommen in einem einzugsbereiten schönen, modernen Zuhause! Im Erdgeschoss des kernsanierten Einfamilienhauses empfängt Sie eine geräumige Diele. Schöne Eichenholzböden prägen den gemütlichen Stil des ganzen Hauses. Weiße Lackfronten und moderne Armaturen setzen in der offenen Küche Akzente. Das großzügige Esszimmer geht fließend über ins Wohnzimmer. Dort sorgt ein Kaminofen für Atmosphäre. Bodentiefe Fenster von zwei Seiten, lassen viel Licht herein. Die große Terrasse ist ideal um mit der Familie oder Freunden zu grillen und zu feiern. Der Garten ist ein Paradies für Kinder. Hier ist Platz für alle und natürlich auch zum Fussballspielen! Ein weiteres Zimmer steht als Homeoffice oder Gästezimmer zur Verfügung. Ein Duschbad befindet sich daneben. Im Obergeschoss des Hauses liegt ein Elternschlafzimmer mit Balkon nach Südwesten. Ein geräumiges Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Zwei weitere Zimmer auf dieser Ebene können als Kinderzimmer oder Medien- bzw. Arbeitszimmer geplant werden. Im ausgebauten Dach wurde ein Studio eingerichtet, das sich ideal für Yogastunden oder den Aufenthalt von Gästen eignet. Im Untergeschoss des Hauses erwartet Sie eine Sauna mit Dusche. Außerdem befinden sich hier ein geräumiger Wasch- und Trockenraum, ein Heizungsraum und weitere Stauflächen und Abstellräume. Fahrräder und Werkzeuge können in einem geräumigen Gartenhaus untergebracht werden. Vor der dem Haus befinden sich zwei große Außenstellplätze für Ihre Fahrzeuge. Kontaktieren Sie uns gerne um eine Besichtigung zu vereinbaren!

CODE DU BIEN: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Détails des commodités

- Eichenparkett
- moderner Fliesenboden in Bädern und Küche
- offene Einbauküche mit Küchenblock
- großer Wohn-Essbereich
- Gäste-Toilette mit Dusche
- Elektrische Rollläden
- Bad mit Tageslicht, Badewanne und Dusche im 1. OG
- Fußbodenheizung im Bad
- Terrasse
- Balkon
- Gartenhaus
- großer Garten
- 2 Stellplätze

CODE DU BIEN: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2026. Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com