

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

# VON POLL - BAD HOMBURG: Sanierung oder Neubau verwirklichen Sie Ihren Traum von Schöner Wohnen

???????? ??????????: 24002077



???? ??????: 1.420.000 EUR • ??????????: ca. 154 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 563 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24002077 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24002077 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ??? ??????

???????? ??????????	24002077	????? ???????	1.420.000 EUR
????????????	ca. 154 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	6	????????????????	????????????????
????? ??????????????	1968	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ??????????????	2 x ???????	?????????	????????
		?????????????	????????
		????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	??????
		???????	WC ????????????, ?????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24002077 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	244.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.03.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24002077 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ?????????



???????? ??????????: 24002077 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ?????????



???????? ??????????: 24002077 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ?????????



???????? ??????????: 24002077 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ?????????





???????? ??????????: 24002077 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 24002077 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?? ?????????

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**

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
bad.homburg@von-poll.com

**T.: 06171 - 88 75 70**

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
oberursel@von-poll.com







**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)

???????? ??????????: 24002077 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

??? ?????? ???????????

Sie sind auf der Suche nach einem Neuen Zuhause in Premium Lage? Dann haben wir das passende Angebot für Sie! Nähe Tannenwaldallee mit Blick auf Streuobstwiesen steht dieser Bungalow aus dem Jahr 1968 in einer ruhigen Anliegerstraße inmitten stilvoller Nachbarschaftsbebauung. Sie haben die Wahl: Sanierung oder großzügige Neubebauung. Befreit von einem Bebauungsplan können Sie hier Ihren persönlichen Wohnraum verwirklichen. Das Erdgeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: neben einem großzügigen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit Ausgang auf einen Sonnenbalkon, gibt es ein separates Esszimmer mit direktem Zugang zur Küche, 2 weitere Zimmer wahlweise als Schlafzimmer oder home office, sowie ein Gäste-WC und ein zusätzliches Wannen-Duschbad. Das Gartengeschoss bietet zwei weitere Zimmer, ein Bad und ein separates WC. Auf gleicher Ebene befindet sich der Kellerbereich mit drei separaten Räumen. Zwei Einzelgaragen gehören ebenfalls zum Angebot. Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie in einem persönlichen Termin vor.

???????? ??????????: 24002077 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

????????????????? ??? ??????????

- z. Teil Natursteinboden/Teppichboden
- Einbauküche
- z. Teil elektrische Rollläden
- Gäste-WC
- Wannen-Duschbad
- Wandheizung im Wohnbereich
- offener Kamin
- großzügiger Sonnenbalkon
- Markise
- sep. Grillbereich im Garten
- 2 Einzelgaragen

???????? ??????????: 24002077 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24002077 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 244.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.

???????? ??????????: 24002077 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)