

Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

???????? ??????????: 24002092



???? ??????: 1.998.000 EUR • ??????????: ca. 207 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ??: 769 m<sup>2</sup>

??????? ??????????: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

???????? ??????????: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24002092	????? ???????	1.998.000 EUR
????????????	ca. 207 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	4	?????????	????????
????????????		????????????	
????????????	2	????????????????????????	ca. 110 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1960	??????	
?????? ?????????????	2 x ?????????????	????????????	
	?????? ?????????????	????????	????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	128.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	10.11.2026	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1960

??????? ???????: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

?? ????????

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)

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)

???????? ??????????: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

?? ?????????

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

???????? ??????????: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

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!

??????? ???????: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

- 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



??????? ???????: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

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.

??????? ???????: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2026. Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

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

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

Stefan Koch

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)