

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

VON POLL - BAD HOMBURG: Einzugsfertiges Einfamilienhaus in Traumlage

????????? ??????????: 24002060



???? ??????: 1.395.000 EUR • ??????????: ca. 158 m² • ?????????: 6 • ??????? ??: 440 m²

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	24002060	????? ???????	1.395.000 EUR
????????????	ca. 158 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	????? ??????????????	2019
???????????????? ???	4	?????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	3	????????????????????	ca. 79 m ²
????? ??????????????	1956	??????	
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

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

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	146.40 kWh/m²a
??????????????	01.08.2034	???????????	
???????????????????		?????????????	E
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

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

?? ?????????



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

?? ????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

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

?? ?????????

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

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

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

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

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

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.

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

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

- 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

???????? ??????????: 24002060 - 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.

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

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 146.40 kWh/(m²*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.

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

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

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

Stefan Koch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com