

Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

# VON POLL - BAD HOMBURG: Zentrales romantisches Stadthaus mit großem Potential!

VP azonosító: 25002007



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

VÉTELÁR: 935.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 123 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5 • FÖLDTERÜLET: 804 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Áttekintés

VP azonosító	25002007
Hasznos lakótér	ca. 123 m <sup>2</sup>
Szobák	3.5
Hálósobák	2
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1956
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felsőszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	935.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / Felújítás	2005
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 108 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	27.08.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	295.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

VP azonosító: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Az ingatlan



**Capital**  
ausgewähltes  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
© 2015  
von Poll Immobilien

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24  
2015-2016

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
bestbewertete  
Arbeitgeber  
© 2015  
von Poll Immobilien

**DEKRA**  
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)

VP azonosító: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Az els? benyomás

Nah zur Stadtmitte, den Schulen und dem herrlichen Schlosspark sowie dem kleinen Tannenwald, liegt diese künstlerisch gestaltete Immobilie im Dornröschenschlaf und wartet auf kreative Paare oder Familien, die sie in Ihr Zuhause verwandeln! Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und auch heute noch zeitgemäß. Nach dem Eingangsbereich schließt sich ein offener großzügiger Essbereich an. Vis á vis liegt direkt die Küche. Das Wohnzimmer ist ca. 35 qm groß und bietet einen tollen Ausblick auf die überdachte Aussenterrasse und den verträumten Garten mit wildromantischen Plätzen. Seitlich am Haus gibt es die Möglichkeit Hühner oder Kleintiere zu halten. Ein Flur führt in die privaten Räume. Zwei Schlafzimmer befinden sich hier, ein größeres für die Eltern mit integrierter Ankleide und ein schönes Kinderschlafzimmer oder alternativ Arbeitszimmer. Ein separates WC und ein Bad mit Tageslicht liegen jeweils neben den Schlafzimmern. Das Haus ist vollunterkellert, im Untergeschoss des Hauses wurde neben den hauswirtschaftlichen Räumen für Waschen- und Trocknen und Heizung auch ein großer Raum für vielfältige Nutzungen geplant. Dieser kann als Büro, als Werkraum oder für Hobbies vorgesehen werden. Eine Garage vor dem Haus und ein Stellplatz daneben komplettieren dieses spannende Angebot. Die charmante Immobilie wird durch eine umfassende Sanierung, bei der Sie Ihre Vorstellungen verwirklichen können, zu einem einzigartigen Schmuckstück mit Charakter werden. Eine Neubebauung des schönen Grundstücks ist in dieser gefragten Innenstadtlage jedoch auch eine Überlegung wert. Die bauliche Ausnutzung ist attraktiv. Der Bebauungsplan 65 B gibt dazu folgende Parameter an: Reines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6, offene Bauweise. Wenn wir Sie neugierig gemacht haben, würden wir Sie gerne einladen, dieses freistehende Haus mit wildromantisch verwunschenem Garten in zentraler, aber sehr ruhiger, familiärer Innenstadtlage live kennenzulernen.

VP azonosító: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Részletes felszereltség

- gute Raumaufteilung
- vollunterkellert
- zwei Untergeschossräume wohnlich nutzbar
- Wohnzimmer mit ca. 35 m<sup>2</sup>
- in wenigen Minuten zu Fuss in die Innenstadt, Schulen, Schlosspark
- Garage
- Stellplatz
- Ausbaureserve nach Bplan vorhanden
- eingewachsener Garten mit vielen Kunstobjekten
- Möglichkeit zur Kleintierhaltung
- Ölheizung, BJ 2005

**VP azonosító: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 295.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.



VP azonosító: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)