

Bad Homburg – Nähe Tannenwald

# VON POLL BAD HOMBURG: Freistehendes Einfamilienhaus in bester Wohnlage Nähe Tannenwald

Objektnummer: 25002034a



KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 433 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25002034a                 |
| Wohnfläche   | ca. 143 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1962                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.095.000 EUR                                                             |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 78 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 215.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.10.2034     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1961           |

Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



### 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)

Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Garage und sonnigem Garten in idyllischer Bestlage von Bad Homburg wird Sie auf Anhieb begeistern. Die besondere Lage vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Schönheit der Natur mit weitläufigen Grünflächen und Waldgebieten (fußläufig zum Tannenwald und dem Plätzenberg) sowie die Vorzüge des städtischen Lebens durch die sehr gute Anbindung an die Innenstadt. Die familienfreundliche Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen ein und bietet dabei vielfältige Freizeitaktivitäten sowie Raum für Erholung und Ruhe.

Ein idealer Ort für alle, die ein Zuhause in einem grünen Umfeld suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen.

Das Anfang der 1960er Jahre in Massivbauweise errichtete Haus kann mit einigen Modernisierungsanpassungen zu einem perfekten Familiendomizil werden. Es verfügt über eine große Garage und davorliegende Stellplätze, bietet auch heute noch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und kann individuell an die eigenen Bedürfnisse angepasst werden. Der gepflasterte Hof und der Hauszugang sind hochwertig und einladend gestaltet.

Der große Dielen- und Garderobenbereich ist mit Natursteinboden ausgestattet. Von dort aus eröffnet sich das großzügige und sonnige Wohnzimmer und der angrenzende Ess- und Lesebereich, der mit hochwertigem Stäbchenparkettboden ausgestattet ist. Die Küche könnte zum Essbereich hin geöffnet werden, um die Großzügigkeit noch zu unterstreichen. Diese Wohnebene wird durch ein weiteres Zimmer, das sich gut als Gäste- oder Arbeitszimmer gut eignen würde, sowie ein Duschbad ergänzt. Die einladende Terrasse, die vom Wohnzimmer aus betreten werden kann, ist mit aufwendigen Polygon-Natursteinen belegt und erweitert im Sommerhalbjahr den Wohnbereich. Der Blick in den herrlich eingewachsenen Garten lädt zu gemütlichen Stunden ein.

Über eine stilvoll integrierte, geschwungene Holzterrasse mit großem, sonnigem Fenster ist das Obergeschoss zu erreichen. Dort befinden sich zwei größere und ein kleineres Zimmer, ein Ankleidezimmer (inkl. Küchenanschlüsse – hier könnte bei Bedarf auch ein weiteres Bad entstehen) sowie ein Tageslichtbad mit Wanne. Ein kleiner Balkon vor dem größeren Schlafzimmer erweitert zusätzlich das Raumgefühl.

Im Kellergeschoss stehen zahlreiche Kellerräume zur Verfügung.

Die Garage mit elektrischem Torantrieb und die davor liegenden Stellplätze ergänzen das Angebot ideal.

Mit diesem besonderen Angebot können Sie sich nach Ihren eigenen Modernisierungs- und Renovierungsvorstellungen ein Haus schaffen, das zu Ihrem wahren Traumhaus werden kann. Die Möglichkeiten sind vielfältig - das Potenzial dieses freistehenden Einfamilienhauses erkennen Sie am besten bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Ausstattung und Details

Einbauküche

- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Parkett-, Fliesen- und Teppichböden
- 2 Tageslichtbäder mit Wanne und Duschen
- Ankleide
- Balkon
- Terrasse mit Südwestausrichtung
- Markise
- Öl-Zentralheizung
- Garage mit elektrischem Torantrieb
- PKW-Stellplätze

Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Alles zum Standort

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, sowie ein 9- und 16-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.

Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 215.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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