

Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## VON POLL - BAD HOMBURG: Einfamilienhaus mit Garten und Garage in ruhiger Wohngegend

*Objektnummer: 25002034b*



**KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 408 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25002034b - 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: 25002034b - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	25002034b	Kaufpreis	998.000 EUR
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1960		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25002034b - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	223.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.10.2034	Energie- Effizienzklasse	G
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25002034b - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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: 25002034b - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie

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



Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

Top-Makler Bad Homburg

★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien

IV TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS 10/24

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

**Objektnummer: 25002034b - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Garten befindet sich in ruhiger und äußerst begehrter Wohnlage einer gewachsenen Wohngegend in Bad Homburg. Die attraktive Lage bietet eine harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbanem Komfort: Spazier- und Radwege über Felder und durch kleine Waldabschnitte liegen direkt vor der Tür, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Innenstadt zu Fuß bequem erreichbar sind. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün – ideal für Familien und alle, die Erholung im Alltag schätzen.

Das solide gebaute Haus aus den frühen 1960er-Jahren bietet eine hervorragende Basis für zeitgemäße Modernisierungen. Mit kreativen Ideen lässt sich hier ein individuelles Zuhause mit viel Charakter gestalten. Neben der Garage stehen weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück zur Verfügung. Der Zufahrtsbereich ist ansprechend gestaltet und vermittelt bereits beim Betreten des Grundstücks einen einladenden Eindruck.

Im Inneren empfängt Sie eine großzügige Diele mit Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangt man in den hellen Wohnbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur Terrasse. Der angeschlossene Essplatz schafft eine offene und kommunikative Wohnatmosphäre. Die Küche ist separat gehalten, bietet jedoch Potenzial für eine offene Gestaltung. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt, sowie ein Gäste-Duschbad.

Die sonnenverwöhlte Terrasse mit Blick in den gepflegten Garten bildet in den warmen Monaten eine ideale Erweiterung des Wohnraums. Der Garten bietet viel Privatsphäre, ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen und Gestalten nach eigenen Vorstellungen.

Eine komfortable Treppe führt ins Obergeschoss, wo sich zwei geräumige Schlafzimmer, ein weiteres kleineres Zimmer sowie ein helles Familienbad mit Badewanne befinden. Ein zusätzlicher Raum lässt sich als Ankleide nutzen.

Im Untergeschoss stehen mehrere Nutz- und Abstellräume, ein Waschraum sowie ein Technikbereich zur Verfügung und bieten viel praktischen Stauraum.

Dieses Haus überzeugt durch seine ruhige Lage, das ansprechende Platzangebot und die vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einer behutsamen Modernisierung lässt sich hier ein zeitgemäßes Zuhause mit persönlicher Note schaffen. Das Potenzial dieser



VON POLL  
IMMOBILIEN

Immobilie entfaltet sich besonders bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 25002034b - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Ausstattung und Details

- Parkett- und Fliesenböden
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- 2 Tageslichtbäder mit Wanne und Duschen
- Ankleide
- Einbauküche
- Terrasse mit Markise
- Öl-Zentralheizung
- Garage
- PKW-Stellplätze

**Objektnummer: 25002034b - 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 verschiedenen 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: 25002034b - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 223.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25002034b - 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)