

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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25002034b - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	25002034b
Wohnfläche	ca. 136 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	998.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 72 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25002034b - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	223.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.10.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuierung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25002034b - 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)



## 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



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: 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 sonnenverwöhnte 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

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

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 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)