

Bad Homburg

VON POLL - BAD HOMBURG: Wohnen in renovierter Stadtvilla - Nähe Fußgängerzone und Kurpark

Objektnummer: 22002017



• KAUFPREIS 1.365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 7

Objektnummer: - 22002017 - 61348 Bad Homburg

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22002017 - 61348 Bad Homburg

Auf einen Blick

Objektnummer	22002017	Kaufpreis	1.365.000 EUR
Wohnfläche	ca. 165 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Zimmer	7		
Baujahr	1868	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 39 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie

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.

Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Ein erster Eindruck

Wollen Sie mitten in der Stadt wohnen und kurze Wege zu Geschäften, Schulen und Kindergärten haben? Dann sind Sie hier richtig! Eine besondere Immobilie wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden! Beim Betrachten der Bilder werden Sie es gleich merken. Hier hat jemand mit Liebe und Leidenschaft gewirkt und eine der begehrten, innerstädtischen Altbau-Stadtvillen mit viel Gefühl und Stil in einen modernen Wohnstandard versetzt! Die einseitig angebaute Stadtvilla aus der Gründerzeit erstreckt sich über drei geräumige Wohnebenen. Das Gebäude steht im Ensembleschutz. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz wurde die Fassade renoviert, ebenso wie das Dach. Das Dach wurde im Jahr 2021 mit Biberschwanzziegeln neu eingedeckt. Ebenso wurde das Gebäude im Innenbereich umfangreich saniert. Der Eingangsbereich ist mit unempfindlichen Natursteinfliesen gestaltet. An einem Flur im Hochparterre liegen sich zwei schöne Zimmer gegenüber. Die hohen Decken und die großen Fenster erzeugen ein tolles Raumgefühl. Der Parkettboden wurde abgeschliffen und geölt; daher wirkt er wie neu. An einem kleinen Flur liegt ein geschützter Patio, der sich zum Grillen oder Kaffeetrinken eignet. Das moderne Bad hat eine gläserne Dusche und einen XL- Waschtisch. Ein großer Spiegel mit LED-Beleuchtung reflektiert das Tageslicht. Im Obergeschoss erwartet Sie das Highlight des Hauses - eine schöne Raumfolge hoher Räume mit Stuckleisten und Deckendekoren. Der filigrane Eisenbalkon lädt zum Sonne tanken ein. Die Räume können Sie ideal als Wohn- und Essbereich gestalten. Die Küche liegt daneben an einem kleinen Flur. Stuckleisten und Dekor-Ornamente sowie die großen Fenster unterstreichen den Altbaucharakter. Das Parkett ist erst vor kurzem neu verlegt worden. Eine Gästetoilette liegt auf der gleichen Ebene. Das Holztreppehaus mit floral verziertem Geländer (Kunstschmiedearbeit) verbindet dekorativ die Wohnebenen. Im Dachgeschoss sind zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein kleineres Ankleide- oder Arbeitszimmer vorhanden. Die offengelegten Holzbalken in der Decke schaffen eine gemütliche Atmosphäre. Das Bad mit Badewanne ist hell gefliest. Die Dusche mit Glasabtrennung und zeitgemäßem Massage-Duschkopf wirkt zusammen mit dem modernen Mobiliar und den neuwertigen Armaturen sehr einladend. Im Untergeschoss steht neben der Waschküche und genügend Stauraum noch ein Kellergewölbe mit Tonnendecke zur Verfügung, z.B. als origineller Weinkeller oder Hobbyraum. Die Räume wurden mit Sanierputz versehen und im Jahre 2015 neu gestrichen. Die Stadtvilla kann aufgrund des hervorragenden Zustandes direkt bezogen werden. Auch eine gewerbliche Nutzung - nach vorheriger Klärung mit dem Bauamt - wäre gut denkbar. Das ist eine der seltenen Gelegenheiten, mitten in der Stadt eine Altbauimmobilie ohne Renovierungsstau zu erwerben, nur wenige Minuten vom Kurhaus und dem Kurpark entfernt! Sprechen Sie uns zeitnah an, um eine Besichtigung zu vereinbaren!

Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Ausstattung und Details

- Parkettboden geölt im Erdgeschoss und neu verlegter Parkettboden im Obergeschoss
 - neu verlegter Vinylboden im Dachgeschoss
 - Holztreppenhaus mit Geländer in Kunstschmiedearbeit
- Marmorfliesenboden in Eingang, den Bädern und der Küche
 - geschlossener, kleiner Innenhof
 - funktionstüchtige Einbauküche
 - zeitgemäße Tageslicht-Bäder
 - Gästetoilette
- hohe Decken im Erdgeschoss und Obergeschoss
 - Stuckdekor an den Decken
 - historischer Eisenbalkon
 - Ensembleschutz

Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

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, 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.

Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 22002017 - 61348 Bad Homburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Armin Benz & Stefan Koch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com