

Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

VON POLL - BAD HOMBURG: Traumlage: Hardtwald 2-Zimmer-Gartenwohnung

Property ID: 26002026



PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

At a glance

Property ID	26002026	Purchase Price	469.000 EUR
Living Space	ca. 74 m ²	Type	Ground floor
Rooms	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	1	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1920	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	154.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.03.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1920

Property ID: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

The property



Property ID: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

The property



Property ID: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

The property



Property ID: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

The property



Property ID: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

The property



**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



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

The property

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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

A first impression

In einer der begehrtesten Wohnlagen der Kurstadt Bad Homburg vor der Höhe, unmittelbar am Hardtwald gelegen, präsentiert sich diese stilvolle Eigentumswohnung mit beeindruckender Deckenhöhe, sonniger Süd-/West-Terrasse und direktem Zugang in einen gepflegten Garten.

Schon beim Betreten der Wohnung entfaltet sich eine besondere Atmosphäre: Durch den großzügigen Wohnbereich schweift der Blick in die grüne, parkähnliche Umgebung mit altem Baumbestand – ein Ambiente voller Ruhe, Privatsphäre und Wohnqualität.

Die Raumaufteilung überzeugt gleichermaßen durch Funktionalität und Eleganz. Neben einer kompakten Küche und einem Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne verfügt die Wohnung über ein ruhig gelegenes Schlafzimmer mit raumhohen Einbauschränken und großzügigem Stauraum.

Das Herzstück der 74 m² großen Wohnung (berechnet nach DIN 283) bildet der repräsentative, ca. 35 m² große Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterfronten zu zwei Himmelsrichtungen sowie eine zweiflügelige Terrassentür schaffen ein außergewöhnlich helles Wohngefühl und eröffnen einen herrlichen Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse und direkt in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Verbindung aus hohen Decken, lichtdurchfluteten Räumen und der unmittelbaren Nähe zur Natur vermittelt ein exklusives Wohngefühl.

Ein geräumiger Kellerraum mit Fenster, ein gemeinschaftlicher Wasorraum und ein Fahrradkeller ergänzen dieses attraktive Angebot.

Diese Immobilie vereint stilvolles Wohnen, außergewöhnliche Lage und ein besonderes Lebensgefühl auf harmonische Weise. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich.

Property ID: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Details of amenities

- Einbauküche
- Parkett-, Fliesen- und Teppichboden
- Direkter Zugang zum gepflegten Garten
- Ruhige Lage
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Raumhohe Einbauschränke im Schlafzimmer
- Große Fensterfronten
- Zweiflügelige Terrassentür
- Hohe Decken
- Lichtdurchflutete Räume
- Kellerraum mit Fenster
- Gemeinschaftlicher Waschaum
- Fahrradkeller
- Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Property ID: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

All about the location

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.

Property ID: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Other information

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.

Property ID: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com