

Bad Homburg – Nähe Tannenwald

VON POLL BAD HOMBURG: Detached single-family house in a prime residential location near the pine forest

Property ID: 25002034a



PURCHASE PRICE: 1.095.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 143 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 433 m²

Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

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

Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

At a glance

Property ID	25002034a	Purchase Price	1.095.000 EUR
Living Space	ca. 143 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 78 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1962		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

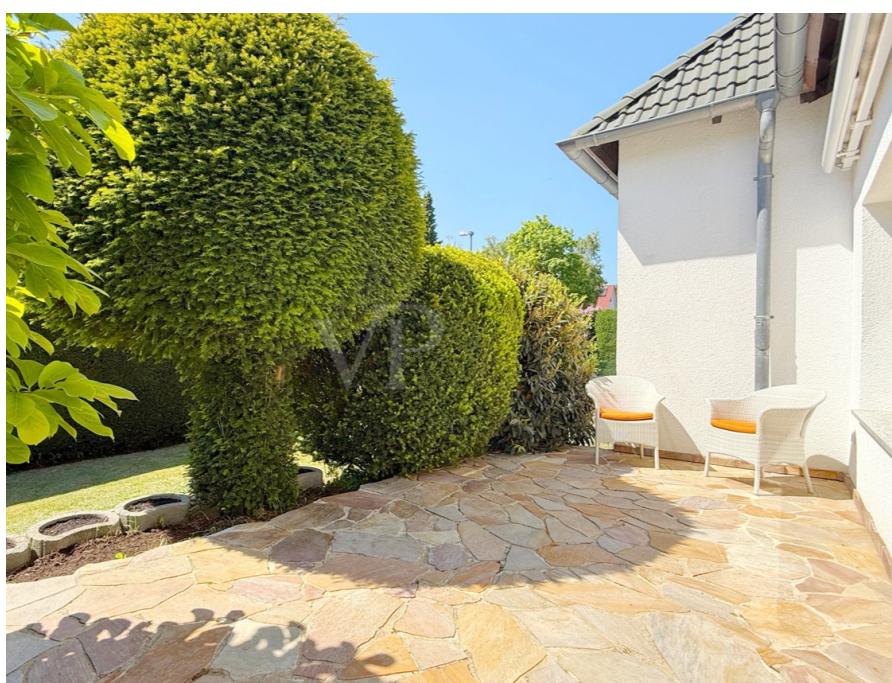
Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	215.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.10.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

The property



Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

The property



Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

The property



Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

The property



Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

The property



Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

The property



Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

The property



Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

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

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: 3.160 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

Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

The property



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

A first impression

This detached single-family home with a garage and sunny garden in an idyllic, prime location in Bad Homburg will captivate you at first sight. Its exceptional location combines the best of both worlds: the peace and beauty of nature with expansive green spaces and woodlands (within walking distance of the Tannenwald forest and Platzenberg hill), and the advantages of urban living thanks to excellent connections to the city center. The family-friendly neighborhood invites you to enjoy relaxing walks and offers a variety of leisure activities as well as space for rest and tranquility. It's an ideal place for anyone seeking a home in a green setting without sacrificing the amenities of the city. Built in the early 1960s using solid construction methods, the house can be transformed into a perfect family home with a few modernizations. It features a large garage and parking spaces in front, still offers diverse possibilities for use, and can be individually adapted to your needs. The paved courtyard and entrance are attractively designed and of high quality. The spacious entrance hall and cloakroom area boasts natural stone flooring. From there, the spacious and sunny living room opens up, leading to the adjoining dining and reading area, which features high-quality parquet flooring. The kitchen could be opened up to the dining area to further emphasize the feeling of spaciousness. This living level is complemented by another room, ideal as a guest room or office, and a shower room. The inviting terrace, accessible from the living room, is paved with intricate polygonal natural stone and extends the living space during the summer months. The view of the beautifully landscaped garden invites you to spend relaxing hours outdoors. A stylishly integrated, curved wooden staircase with a large, sunny window leads to the upper floor. There you will find two larger and one smaller room, a dressing room (including kitchen connections – another bathroom could be created here if desired), and a bathroom with a bathtub and natural light. A small balcony off the master bedroom further enhances the feeling of spaciousness. Numerous storage rooms are available in the basement. The garage with an electric door opener and the parking spaces in front of it perfectly complete the property. With this special offer, you can create a house that perfectly matches your modernization and renovation ideas – a house that can become your true dream home. The possibilities are endless – the best way to appreciate the potential of this detached single-family home is to schedule a personal viewing.

Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Details of amenities

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

Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

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 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.

Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 215.00 kwh/(m²*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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

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