

Bad Homburg - Nähe Tannenwald

# VON POLL - BAD HOMBURG: Moderne Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung in Toplage

*Property ID: 26002042b*



**PURCHASE PRICE: 1.690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 187 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 425 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26002042b - 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: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald**

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 26002042b                             |
| Living Space         | ca. 187 m <sup>2</sup>                |
| Roof Type            | Half-hipped roof                      |
| Rooms                | 5                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 3                                     |
| Year of construction | 2001                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 1.690.000 EUR                                                                |
| Type                          | Maisonette                                                                   |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Modernisation / Refurbishment | 2020                                                                         |
| Condition of property         | Completely renovated                                                         |
| Construction method           | Solid                                                                        |
| Usable Space                  | ca. 41 m <sup>2</sup>                                                        |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald**

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Electricity        |
| Energy certificate valid until | 25.04.2036         |
| Power Source                   | Electric           |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 92.45 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | C                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2001                           |



Property ID: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

## The property



Property ID: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

## The property





Property ID: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

## The property



Property ID: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

## The property





Property ID: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

## The property



Property ID: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

## The property



Property ID: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

## The property





Property ID: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

## The property





Property ID: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

## The property



Property ID: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

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

Property ID: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

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



Property ID: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

## The property

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)



## 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)

**Property ID: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald**

## A first impression

Dieses hochwertig ausgestattete Haus (nach WEG geteilt) mit fünf Zimmern und einem eingewachsenen Garten präsentiert sich als attraktives Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Bad Homburgs.

Die besondere Lage vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Schönheit der Natur mit weitläufigen Grünflächen und Waldgebieten sowie die Vorzüge des städtischen Lebens dank der sehr guten Anbindung an die Innenstadt. Die familienfreundliche Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen ein und bietet vielfältige Freizeitaktivitäten sowie Raum für Erholung und Ruhe.

Es ist ein idealer Ort für alle, die ein Zuhause in einem grünen Umfeld suchen, aber nicht auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten möchten.

Die Doppelhaushälfte wurde zuletzt in den Jahren 2019 und 2020 saniert und bietet modernen Wohnkomfort auf mehreren Etagen, verbunden mit einer Vielzahl an Ausstattungsdetails, die das Wohnen besonders angenehm machen.

Im Erdgeschoss empfangen eine einladende Diele und eine großzügige Wohn- und Esslandschaft, die nahtlos in eine offen gestaltete und hochwertige Einbauküche mit Küchenblock übergeht, Bewohner und Gäste.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bietet über die großen Fensterflächen einen herrlichen Blick in den schönen Garten. Ein Kaminofen sorgt für gemütliche Stunden und eine einzigartige Atmosphäre, besonders in der kühleren Jahreszeit.

Die Küche überzeugt sowohl funktional als auch optisch und macht das gemeinsame Kochen und Genießen zum täglichen Vergnügen. Im Gartengeschoss befindet sich eine weitere Einbauküche, die flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es für Gäste, als zweiter Haushalt oder für besondere Anlässe.

Die weiteren vier Zimmer des Hauses, die sich auf den verschiedenen Wohnebenen verteilen, ermöglichen individuelle Nutzungskonzepte, sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Rückzugsort. Das wohnlich ausgebauten Dachgeschoss bietet dadurch einen zusätzlichen Raum, der vielseitig genutzt werden kann.

Besonderer Wert wurde auch auf die Badezimmer gelegt: Drei exklusive Tageslichtbadezimmer sowie ein Gäste-WC bieten ausreichend Komfort für Familie und Besucher. Die modernen Bäder verfügen alle über Tageslicht und sind mit zeitgemäßer Sanitärausstattung und hochwertigen Armaturen gestaltet.

Die hochwertige Ausstattung setzt sich konsequent fort mit 2-fach verglasten Holz-Alu-Fenstern, die in Verbindung mit den elektrischen Rollläden für Komfort und Sicherheit sorgen. Das Haus verfügt zudem über Smart-Home-Elektroinstallationen, mit denen sich viele Funktionen bequem steuern lassen.

Auf allen Etagen wurde Fußbodenheizung verbaut, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Auswahl der Bodenbeläge reicht von Holzdielenparkett bis hin zu Fliesenböden.

Für entspannte Stunden an der frischen Luft und zur Erholung stehen sowohl eine Terrasse als auch zwei großflächige Balkone zur Verfügung, die einen schönen Blick in den gepflegten und eingewachsenen Garten ermöglichen.

Praktisch sind auch die vorhandenen Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Garage verfügt über einen elektrischen Torantrieb. Zusätzlich steht den Bewohnern ein Stellplatz im Freien zur Verfügung.

Das Haus erreicht (gemäß verbrauchsorientiertem Energieausweis) die Energieeffizienzklasse C und wird derzeit über eine effiziente Strom-Zentralheizung beheizt. Die technischen Voraussetzungen für den Betrieb einer Wärmepumpenheizung wurden bereits geschaffen, sodass eine Wärmepumpe nach Abschluss der Installation in Betrieb genommen werden kann. Ein zusätzlich erstellter bedarfsorientierter Energieausweis, der den vorgesehenen Betrieb mit einer Wärmepumpe berücksichtigt, weist eine Energieeffizienzklasse A aus. Nach fachgerechter Fertigstellung und Inbetriebnahme der vorgesehenen Wärmepumpentechnik besteht somit das Potenzial, die energetische Bewertung des Gebäudes voraussichtlich nochmals zu verbessern.

Dank seiner hochwertigen Ausstattung eignet sich dieses besondere Haus für unterschiedlichste Lebenskonzepte und präsentiert sich als zeitgemäßer und komfortabler Lebensmittelpunkt in attraktiver Umgebung.

Bei Interesse laden wir Sie gerne zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Doppelhaushälfte überzeugen können.



**Property ID: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald**

## Details of amenities

- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten im Erdgeschoss
- weitere Einbauküche im Gartengeschoss
- Kaminofen
- 2-fach verglaste Holz-Alu-Fenster
- elektrische Rollläden
- Holzdielenparkett- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung auf allen Etagen
- 3 exklusive Tageslichtbadezimmer
- Gäste-WC
- Ankleide
- wohnlich ausgebautes Dachgeschoss
- Terrasse sowie 2 Balkone
- Smart-Home-Elektroinstallationen
- Kellerräume
- Stromheizung
- Anschlussvorbereitung für eine Wärmepumpe vorhanden
- Wärmepumpensystem und -technik bereits vorhanden, allerdings noch nicht angeschlossen
- verbrauchsorientierter Energieausweis (aktuelle Nutzung mit Stromheizung):  
Energieeffizienzklasse C
- bedarfsorientierter Energieausweis unter Berücksichtigung und möglicher Verwendung der vorgesehenen Wärmepumpe: Energieeffizienzklasse A (hypothetisch)
- Weiteres energetisches Optimierungspotenzial durch Fertigstellung, Anschluss und Verwendung der Wärmepumpentechnik
- WEG-Teilung
- Garage mit elektrischem Torantrieb
- Stellplatz im Freien

**Property ID: 26002042b - 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 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: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald**

## 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26002042b - 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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