

Bad Homburg vor der Höhe

Familienparadies in ruhiger Sackgasse - viel Platz für alle, inklusive großer Garage und Stellpl.

CODE DU BIEN: 25002020d



PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 251 m² • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 499 m²

CODE DU BIEN: 25002020d - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25002020d - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002020d	Prix d'achat	1.100.000 EUR
Surface habitable	ca. 251 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	16.03.2026	Modernisation / Rénovation	2019
Pièces	6.5	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 208 m ²
Année de construction	1980	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25002020d - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	67.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.06.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25002020d - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

La propriété



CODE DU BIEN: 25002020d - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

La propriété



CODE DU BIEN: 25002020d - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

La propriété



CODE DU BIEN: 25002020d - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

La propriété



CODE DU BIEN: 25002020d - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

La propriété



CODE DU BIEN: 25002020d - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/bad-homburg

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

CODE DU BIEN: 25002020d - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

La propriété



Capital
Makler-Kompass
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien

VP
VON POLL
IMMOBILIEN

Gold Partner
Scout24
SINCE 2015

EXPERTISE
Deutschlands
bestbewerteter
Arbeitgeber
VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA
Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg



Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10-2024
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFF Institut
IM TEST: 3.901 Makler GÜLTIG BIS: 10/25

**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

CODE DU BIEN: 25002020d - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

Une première impression

In ruhiger, familienfreundlicher Lage am See (altes Schwimmbad) und in Sichtweite des Gestüts Erlenhof, nur wenige Hundert Meter vom Waldrand entfernt, befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus.

Das Raumkonzept beeindruckt mit hellen großzügigen Wohn- und Schlafräumen, wie auch nützlichen Zubehörräumen. Rund 200m² Wohnfläche plus reichlich Nutzfläche bieten viel Platz für Familien mit Kindern. Mit insgesamt 6-7 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer, sowie 3 Badezimmern und einem Gäste-WC auf jeder Etage ist ausreichend Raum für individuelles Wohnen vorhanden.

Die Immobilie wurde in Massivbauweise mit 10cm-Außendämmung errichtet und zeugt von einer sehr guten Bauqualität, die seinerzeit von einem Bauingenieur zukunftsweisend umgesetzt wurde. Die hellen Innenräume und die großzügige Raumaufteilung erlauben eine flexible Nutzung der Wohnfläche. Eine Besonderheit stellt das ausbaufähige Dachstudio als wohnlich ausgebaute Nutzfläche dar, das zusätzlichen Gestaltungsspielraum bietet (Leitungen für Heizkörper wurden bereits bis ins Dachgeschoss gelegt).

Die Ausstattung des Hauses umfasst eine wassergeführte Fußbodenheizung, die sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss verlegt ist und für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Der Heizkessel wurde 2014 erneuert und 2025 gewartet, und die 3-fach-verglaste Fenster mit Rollläden tragen ebenfalls zur Energieeffizienz bei. Eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmetauscher optimiert zusätzlich das Raumklima.

Ein Fassadenanstrich wurde im Jahr 2019 durchgeführt und allgemein präsentiert sich die Immobilie in einem gut gepflegten Zustand. Ein Glasfaseranschluss ist bereits ins Haus gelegt worden, um modernste Kommunikationstechnik zu

gewährleisten. Das Haus befindet sich nach Auszug der Eigentümer nunmehr in einem renovierungs-/modernisierungsbedürftigen Zustand, was dem zukünftigen Besitzer jedoch die Gelegenheit bietet, es nach seinen individuellen Vorstellungen zu gestalten. Es gibt viel Potenzial für weitere Anpassungen und persönliche Aufwertungen.

Der ruhige sonnige Gartenbereich lädt zum Verweilen ein. Die große Garage bietet auch großen SUV-Modellen Platz und enthält weiteren Stauraum auf dem Dachboden sowie direkten Zugang zum Garten. Zusätzlich stehen 2 bis 3 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Besonders für Familien mit Kindern ist die ruhige Lage von Vorteil, denn hier können die Kinder unbeschwert im Freien spielen. Läufer, Radfahrer, Spaziergänger und Hundehalter finden ideale Voraussetzungen, da man in nur 5-10 Gehminuten an den Waldrand des Naturparks Hochtaunus gelangt.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein Haus mit viel Potenzial in gefragter Lage zu erwerben. Für Interessenten, die auf der Suche nach einem Projekt sind, um ein Eigenheim nach ihren Wünschen zu gestalten, bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen. Die Stadt Bad Homburg engagiert sich aktuell stark bei den erneuerbaren Energien und berät sowie fördert verschiedene Energiesparmaßnahmen. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um sich selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen.

CODE DU BIEN: 25002020d - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

Détails des commodités

- Massivbauweise mit 10cm Außendämmung sowie Zwischensparrendämmung
- Gäste-WCs in EG, OG und UG
- Fußbodenheizung in Erdgeschoss und Obergeschoss
- 3-fach-verglaste Fenster mit Rollläden (teilweise elektrisch)
- geräumiger belüfteter Vorratsraum neben der Küche
- Küchenanschluss im 1. Obergeschoss
- Hobby-/Gästebereich mit Tageslicht und Heizkörper im UG (Einbau einer Wendeltreppe ins Wohnzimmer EG wäre möglich)
- ausbaufähiges Dachstudio (als wohnlich ausgebaute Nutzfläche)
- Fassadenanstrich 2019
- Gas-Heizung aus 2014
- Balkon mit Blick auf den See
- Gartenterrasse
- Glasfaseranschluss ist bis ins Haus gelegt
- große Garage mit Dachboden und direktem Zugang in den Garten
- weitere Stellplätze für 2-3 PKW

CODE DU BIEN: 25002020d - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

Tout sur l'emplacement

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.

Den weitläufigen, schön angelegten Kurpark, eine große Auswahl an Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nahverkehrsstationen erreicht man fußläufig in wenigen Minuten.

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.

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.

CODE DU BIEN: 25002020d - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25002020d - 61350 Bad Homburg vor der Höhe

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carola Öhl

Kreuzgasse 22, 61250 Usingen

Tel.: +49 6081 - 96 53 02 0

E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com