

Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

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

CODE DU BIEN: 26002026



PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

- **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: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26002026
Surface habitable	ca. 74 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1920

Prix d'achat	469.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.03.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1920

CODE DU BIEN: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## La propriété



### 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)

CODE DU BIEN: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)

**CODE DU BIEN: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## **Une première 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 m<sup>2</sup> großen Wohnung (berechnet nach DIN 283) bildet der repräsentative, ca. 35 m<sup>2</sup> 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 Waschraum 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.**

**CODE DU BIEN: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## **Détails des commodités**

- 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 Wasorraum
- Fahrradkeller
- Wohnflächenberechnung nach DIN 283

**CODE DU BIEN: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## 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, 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.

**CODE DU BIEN: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## **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: 26002026 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## Contact

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

**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)**

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

---

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