

Bad Homburg – Nähe Tannenwald

**VON POLL BAD HOMBURG : Maison individuelle située dans un quartier résidentiel de premier choix, à proximité de la pinède.**

**CODE DU BIEN: 25002034a**



**PRIX D'ACHAT: 1.095.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 433 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

- 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: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002034a	Prix d'achat	1.095.000 EUR
Surface habitable	ca. 143 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 78 m <sup>2</sup>
Année de construction	1962	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	215.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.10.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La propriété

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](http://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

5 ★★★★★  
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

CODE DU BIEN: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La propriété



### 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: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Une première impression

Cette maison individuelle avec garage et jardin ensoleillé, située dans un cadre idyllique et privilégié à Bad Homburg, vous séduira au premier regard. Son emplacement exceptionnel allie le meilleur des deux mondes : la tranquillité et la beauté de la nature, avec ses vastes espaces verts et ses bois (à quelques pas de la forêt de Tannenwald et de la colline de Platzenberg), et les avantages de la vie urbaine grâce à une excellente desserte du centre-ville. Ce quartier résidentiel et familial invite à la promenade et propose diverses activités de loisirs, ainsi que des espaces propices au repos et à la sérénité. C'est l'endroit idéal pour quiconque recherche une maison dans un environnement verdoyant sans renoncer aux commodités de la ville. Construite au début des années 1960 selon des méthodes de construction robustes, la maison peut être transformée en une maison familiale idéale grâce à quelques modernisations. Elle dispose d'un grand garage et de places de parking à l'avant, offre encore de nombreuses possibilités d'aménagement et peut être personnalisée selon vos besoins. La cour pavée et l'entrée sont élégamment conçues et de grande qualité. Le hall d'entrée spacieux et le vestiaire sont revêtus d'un sol en pierre naturelle. De là, le salon spacieux et lumineux s'ouvre sur un coin repas et lecture attenant, doté d'un parquet de qualité. La cuisine pourrait être ouverte sur le coin repas pour accentuer la sensation d'espace. Ce niveau comprend également une pièce supplémentaire, idéale comme chambre d'amis ou bureau, et une salle d'eau. La terrasse accueillante, accessible depuis le salon, est pavée de pierres naturelles polygonales et prolonge l'espace de vie durant l'été. La vue sur le jardin paysager invite à la détente en plein air. Un élégant escalier en bois courbe, intégré à la terrasse et agrémenté d'une grande fenêtre ensoleillée, mène à l'étage. On y trouve deux grandes chambres et une plus petite, un dressing (avec accès à la cuisine – une salle de bains supplémentaire pourrait y être aménagée), et une salle de bains avec baignoire et lumière naturelle. Un petit balcon attenant à la chambre principale renforce l'impression d'espace. De nombreux espaces de rangement sont disponibles au sous-sol. Le garage avec porte motorisée et les places de parking devant complètent parfaitement cette propriété. Grâce à cette offre spéciale, vous pouvez créer une maison qui correspond parfaitement à vos idées de modernisation et de rénovation – une maison qui deviendra la maison de vos rêves. Les possibilités sont infinies : pour apprécier pleinement le potentiel de cette maison individuelle, nous vous invitons à programmer une visite.

**CODE DU BIEN: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## 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 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.

**CODE DU BIEN: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 215.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## 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)