

Bad Homburg – Nähe Tannenwald

# VON POLL - BAD HOMBURG : Maison individuelle avec jardin et garage dans un quartier résidentiel calme

*CODE DU BIEN: 25002034b*



**PRIX D'ACHAT: 998.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 408 m<sup>2</sup>**

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

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002034b	Prix d'achat	998.000 EUR
Surface habitable	ca. 136 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	5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 72 m <sup>2</sup>
Année de construction	1960	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

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

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	223.00 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	1960

CODE DU BIEN: 25002034b - 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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

## Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, avec jardin, est située dans un quartier résidentiel calme et très prisé de Bad Homburg. Son emplacement privilégié offre un cadre de vie harmonieux, entre nature et commodités urbaines : sentiers de promenade et pistes cyclables traversant champs et petits bois sont à deux pas, tandis que commerces, écoles et centre-ville sont facilement accessibles à pied. Le quartier, composé de maisons individuelles et d'une végétation luxuriante, est idéal pour les familles et tous ceux qui apprécient la tranquillité au quotidien. Cette maison solide, datant du début des années 1960, offre un excellent potentiel pour une modernisation contemporaine. Avec un peu de créativité, vous pourrez concevoir une maison unique et pleine de caractère. Outre le garage, des places de parking supplémentaires sont disponibles sur la propriété. L'allée, au design soigné, est accueillante dès l'entrée. À l'intérieur, un hall d'entrée spacieux, pouvant accueillir un dressing, vous ouvre sur un séjour lumineux avec de grandes fenêtres et un accès direct à la terrasse. La salle à manger attenante crée une atmosphère conviviale et ouverte. La cuisine, bien que séparée, offre la possibilité d'un aménagement ouvert. Ce niveau comprend également une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau, de chambre d'amis ou de chambre d'enfants, ainsi qu'une salle d'eau pour les invités. La terrasse ensoleillée donnant sur le jardin bien entretenu constitue un prolongement idéal de l'espace de vie aux beaux jours. Le jardin offre une grande intimité et un espace généreux pour jouer, se détendre et créer son propre havre de paix. Un escalier confortable mène à l'étage, où se trouvent deux chambres spacieuses, une chambre plus petite et une salle de bains familiale lumineuse avec baignoire. Une pièce supplémentaire peut être aménagée en dressing. Le sous-sol comprend plusieurs pièces de rangement et de service, une buanderie et un local technique, offrant ainsi de nombreux espaces de rangement pratiques. Cette maison séduit par son emplacement paisible, son agencement généreux et ses nombreuses possibilités d'aménagement. Avec une modernisation soignée, il est possible d'y créer une maison contemporaine à votre image. Une visite s'impose pour apprécier pleinement le potentiel de cette propriété.

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

## Détails des commodités

- Parkett- und Fliesenböden
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- 2 Tageslichtbäder mit Wanne und Duschen
- Ankleide
- Einbauküche
- Terrasse mit Markise
- Öl-Zentralheizung
- Garage
- PKW-Stellplätze

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

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 223.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

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: 25002034b - 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)