

Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

# VON POLL - BAD HOMBURG: Romantisches Villenanwesen mit parkartigem Garten in gefragter Bestlage

CODE DU BIEN: 26002002



PRIX D'ACHAT: 3.190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 333 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.214 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26002002 - 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: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26002002</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>3.190.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 333 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Villa</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en croupe</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 89 m<sup>2</sup></b>
<b>Salles de bains</b>	<b>4</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1979</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 2 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	132.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.11.2029	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002002 - 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: 26002002 - 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: 26002002 - 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: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## Une première impression

Diese Villa ist durch ihre repräsentative und malerische Fassade mit dem soliden Schiefer-Walmdach und den traditionellen Fachwerkelementen besonders charakteristisch. Sie befindet sich in einer exklusiven und ausgesprochen ruhigen Villenlage im Hardtwald. Das gärtnerisch exquisit angelegte Grundstück verfügt über einen eigenem Zugang zum Hardtwald.

Das Entrée des Hauses mit Gäste-WC und Garderobebereich führt in eine imposante Eingangshalle. Danach betreten Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich, der mit einem Kamin ausgestattet ist. nach Süden ausgerichtet umrahmt von Glyzinien, liegt eine große Terrasse. Von hier hat man einen schönen Blick in den Garten. Berankte Spaliere, Gartenornamente und gusseiserne Skulpturen erzeugen Atmosphäre. Ein zweiter Terrassenbereich an der Küche bietet sich als Frühstücksterrasse an. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, ein praktischer Vorratsraum schließt sich direkt an.

Ein absolutes Highlight ist der Wintergarten am Wohnzimmer: Flügeltüren mit verzierten Glaseinsätzen öffnen sich zu dem mit Säulen, marokkanischen Wandbildern und Mosaikfliesen dekorierten Raum. Von hier aus können Sie den Garten zu jeder Jahreszeit genießen. Am Esszimmer liegt ein zweiter Wintergarten, der als Arbeitszimmer oder Bibliothek genutzt werden kann.

Über den offenen Treppenaufgang in der Eingangshalle gelangen Sie ins Obergeschoss. An eine Galerie angeschlossen, befinden sich zwei Zimmer und ein Bad. Praktisch ist ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss auf dieser Wohnebene. Das Elternschlafzimmer ist mit Einbauten und einem Balkon ausgestattet. Es folgen ein Ankleideraum, eine separate Dusche und das geräumige Elternbad mit Balkon, das auch mit marokkanischen Mosaikfliesen dekoriert ist. Eine große Badewanne, Dusche und Sauna sowie ein separates WC bieten Ihnen maximalen Komfort.

Ein Treppenaufgang führt ins Dachgeschoss. Ein gemütliches Zimmer mit Duschbad und Balkon steht hier zur Verfügung. Die Abseiten wurden mit maßgefertigten Einbauten als Stauflächen ausgenutzt.

Im Souterrain befinden sich neben den Räumlichkeiten für Hauswirtschaft und Technik weitere Räumlichkeiten, die als Stauraum vorgesehen werden können. Eine Doppelgarage, die in das Haus integriert wurde und ein Stellplatz davor, komplettieren das Angebot.

**CODE DU BIEN: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe - Hardtwald**

## Détails des commodités

- Schieferdach, neu gedeckt, ca. 2002
- Alle Dachflächen von innen gedämmt, (ca. 1990)
- Dachflächenfenster erneuert, ca. 2002 und 2006 (erst Seite zur Straße, dann Rückseite)
- Anbau Küche, Architekt Zeller, (Baugenehmigung v. 1992).
- Marmor in Küche, Kinderbad und Gästetoilette (ca. 2000 und 2005)
- Elektrogeräte in der Küche immer wieder erneuert
- Bad erneuert im DG, (ca. 2025)
- Marokkanische Mosaikfliesen (Handarbeit) im Bad OG, (ca. 1994) und im Wintergarten
- Sauna
- Holzspaltenfenster, Doppelverglasung
- Terracotta-Fliesen im EG
- Fußbodenheizung
- Gasheizung BJ 1995
- Offener Kamin, Holzbefuerung
- Zweiter Wintergarten mit maßgefertigten Einbauten (Bibliothek)
- Errichtung einer Grenzmauer / Stützmauer zur Straße und Nachbarn Nr. 50 (1987)
- Neuanlage des Gartens von Landschaftsarchitektin Petra Keller
- Pflanzung Eibenhecke zum Wald (2025)
- Alarmanlage
- Integrierte Doppelgarage, Zugang zum Haus
- Außenstellplatz
- Gartenhaus für Geräte
- Terrasse I mit Markise
- Terrasse II

**CODE DU BIEN: 26002002 - 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, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-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: 26002002 - 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26002002 - 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)**