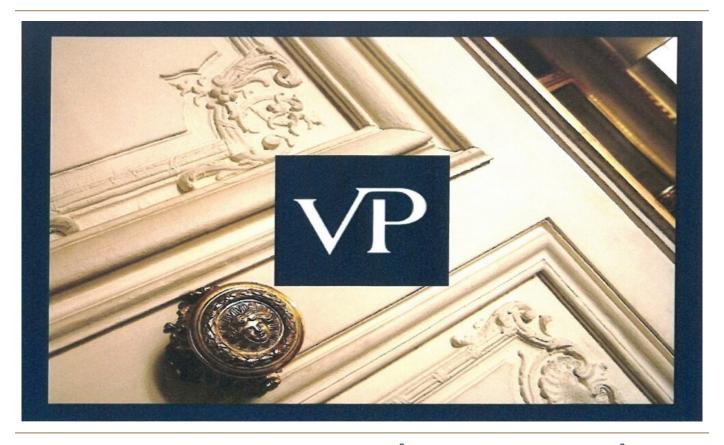


## Bad Homburg vor der Höhe - Nord

# Privatsphäre pur - Einfamilienhaus in gehobener Wohnlage mit parkähnlichem Garten und Garage

??????? ???????: 25002055a



???? ??????: 1.998.000 EUR • ????????? ca. 230 m<sup>2</sup> • ???????: 7 • ?????? ???: 1.300 m<sup>2</sup>



- ?????????
- **?**????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????



# ?? ??? ?????

| ?????????????          | 25002055a  |
|------------------------|--|
| ????????               | ca. 230 m <sup>2</sup>                           |
| ????? ??????           | ???????????<br>?????                             |
| ???????                | 7  |
| ??????????<br>???????? | 5  |
| ???????                | 2  |
| ???? ??????????        | 1967   |
| ????? ??????????       | 1 x ??????????<br>????? ?????????,<br>1 x ?????? |

| 1.998.000 EUR   |
|---|
| ??????????<br>???????????   |
| Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| 2023  |
| ??????  |
| ca. 120 m²  |
| ???????, WC<br>?????????,<br>??????, ?????,<br>?????,<br>????????                     |
|   |



## ?????????????????

| ?????????<br>?????????                    | ???????? ???????? |
|---|-------------------|
| ???? ????????                             | ????              |
| ???????????<br>?????????????????????????? | 14.05.2035        |
| ???? ????????                             | ????              |

| ??????????????????????????????????????        | BEDARF         |
|---|----------------|
| ??????? ???????<br>?????????                  | 205.40 kWh/m²a |
| ?????????<br>?????????<br>????????            | G              |
| ???? ??????????<br>??????? ?? ??<br>????????? | 1967           |



?? ???????



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

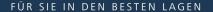
VON POLL

dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg



?? ???????





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

#### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



von Poll Immobilien

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



## ??? ????? ????????

Privatsphäre pur! Ruhiges Einfamilienhaus in naturnaher Wohnlage in einem sehr begehrten Ortsteil der Kurstadt Bad Homburg auf einem beeindruckenden, parkähnlichem Grundstück von über 1.300?m². Ob als Familiendomizil, für die große Familie oder als stilvolles Refugium mit viel Platz: Diese Immobilie überzeugt durch ihre Großzügigkeit, Flexibilität und das einmalige Wohnumfeld.

Die Vermarktung findet diskret statt, Bilder vom Haus und Grundstück werden in einem aussagekräftigen Exposé nach Ihrer Anfrage versendet. Bitte nennen Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten, damit wir Kontakt zu Ihnen aufnehmen können.



## ??? ??? ??? ?????????

Natur und Stadtnähe in perfekter Balance.

Dieser Stadtteil im Nordwesten von Bad Homburg bietet ein familienfreundliches und naturnahes Wohnumfeld. Er liegt am Taunusrand und dem beliebten Herzberg sowie dem nahe gelegenen, renommierten Golfclub Bad Homburg. Umgeben von Feldern, Wiesen und Wäldern beginnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor Ihrer Tür. So lädt beispielsweise auch ein Spaziergang zum Römerkastell Saalburg ein. Gleichzeitig erreichen Sie fußläufig Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und das sehr gut ausgebaute Bad Homburger Stadtbusliniennetz. Die Anbindung über die Bundesstraße B 456 an die Autobahnen A661 und A5 ermöglicht schnelle Verbindungen nach Frankfurt, zum Flughafen und ins gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gefragtesten 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.



## ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 205.40 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



## ?????????????????????

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980 E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com