

Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## VON POLL BAD HOMBURG: Különálló családi ház kiváló lakóövezetben, fenyveserde közelében

VP azonosító: 25002034a



VÉTELÁR: 1.095.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 433 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Áttekintés

VP azonosító	25002034a
Hasznos lakótér	ca. 143 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1962
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.095.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 78 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.10.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	215.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961



VP azonosító: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Az ingatlan





VP azonosító: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Az ingatlan





VP azonosító: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Az ingatlan





VP azonosító: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

VP azonosító: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Az ingatlan



### 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)



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

## Az első benyomás

Ez a különálló családi ház garázzsal és napsütötte kerttel, idilli, kiváló helyen Bad Homburgban, első látásra magával ragadja Önt. Kivételes elhelyezkedése a két világ legjavát ötvözi: a természet békéjét és szépségét a hatalmas zöldterületekkel és erdőkkel (gyalogosan elérhető a Tannenwald erdő és a Plattenberg-domb), valamint a városi élet előnyeit a városközponttal való kiváló összeköttetésnek köszönhetően. A családbarát környezet pihentető sétákra csábít, és számos szabadidős tevékenységet, valamint pihenésre és nyugalomra is alkalmas teret kínál. Ideális hely mindazok számára, akik zöld környezetben keresnek otthonát anélkül, hogy feláldozzák a város kényelmét. Az 1960-as évek elején, szilárd építési módszerekkel épült ház néhány modernizációval tökéletes családi otthonná alakítható. Nagy garázzsal és elölte parkolóhelyekkel rendelkezik, változatos használati lehetőségeket kínál, és egyedileg az Ön igényeihez igazítható. A térföldvezetett udvar és bejárat vonzóan kialakított és kiváló minőségű. A tágas előszoba és a ruházati természetes kőburkolattal rendelkezik. Innen nyílik a tágas és napos nappali, amely a szomszédos étkező- és olvasósarokba vezet, amely kiváló minőségű parkettával burkolt. A konyha az étkezővel egybeépíthető, hogy tovább hangsúlyozzuk a tágasság érzetét. Ezt a lakószintet kiegészíti egy további szoba, amely ideális vendégszobaként vagy irodának, valamint egy zuhanyzós fürdőszoba. A nappaliból megközelíthető hívogató terasz bonyolult sokszögű természetes kővel burkolt, és a nyári hónapokban kiterjeszti a lakóteret. A gyönyörűen parkosított kertre nyíló kilátás pihentető órák eltöltésére csábít a szabadban. Egy stílusosan integrált, ívelt falépcső vezet az emeletre, egy nagy, napos ablakkal. Itt két nagyobb és egy kisebb szoba, egy gardrób (konyhacsatlakozásokkal - igény szerint egy másik fürdőszoba is kialakítható itt), valamint egy kádas és természetes fényrel ellátott fürdőszoba található. A fő hálószobából nyíló kis erkély tovább fokozza a tágasság érzetét. Számos tárolóhelyiség áll rendelkezésre az alagsorban. Az elektromos kapunyitóval ellátott garázs és az elölte lévő parkolóhelyek tökéletesen kiegészítik az ingatlant. Ezzel a különleges ajánlattal olyan házat hozhat létre, amely tökéletesen megfelel modernizációs és felújítási elképzeléseinek - egy házat, amely igazi álomotthonává válhat. A lehetőségek végtelenek – a családi ház adottságainak felmérésére a legjobb mód egy személyes megtekintés ütemezése.

VP azonosító: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Részletes felszereltség

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

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

## Minden a helyszínról

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.



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

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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