

Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## VON POLL - BAD HOMBURG: Családi ház kerttel és garázzsal, csendes lakóövezetben

VP azonosító: 25002034b



VÉTELÁR: 998.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 136 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 408 m<sup>2</sup>

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

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

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

## Áttekintés

VP azonosító	25002034b	Vételár	998.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 136 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 72 m <sup>2</sup>
Építés éve	1960	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

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

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	223.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.10.2034	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

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

## Az ingatlan

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)

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

## Az ingatlan

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

★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien

IV TEST: 3.169 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

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

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, kertes családi ház a patinás Bad Homburg csendes és rendkívül keresett lakóövezetében található. A vonzó helyszín harmonikus keverékét kínálja a természetközeli életnek és a városi kényelemnek: a mezőn és kisebb erdős területeken átvezető gyalogos- és kerékpárutak közvetlenül a küszöbön találhatók, míg az üzletek, iskolák és a városközpont gyalogosan könnyen megközelíthető. A környéket családi házak és rengeteg zöldterület jellemzi – ideális családok és mindenkor számára, akik értékelik a pihenést a minden nap életben. Az 1960-as évek elejéről származó, masszív épített ház kiváló alapot nyújt a kortárs modernizációhoz. Kreatív ötletekkel egyedi, karakteres otthont tervezhet. A garázs mellett további parkolóhelyek állnak rendelkezésre a telken. A kocsifelhajtó vonzóan kialakított, és már a belépés pillanatától kezdve barátságos benyomást kelt. Bent egy tágas eloszoba fogadja, ahol egy gardrób is elfér. Innen a világos nappaliba jutunk, nagy ablakokkal és közvetlen teraszkapcsolattal. A szomszédos étkező nyitott és hívogató légiort teremt. A konyha különálló, de lehetőséget kínál egy nyitott teru kialakításra. Ez az emelet tartalmaz egy másik szobát is, amely rugalmasan használható irodaként, vendégszobaként vagy gyerekszobaként, valamint egy vendégzuhanyzót. A gondozott kertre néző napsütötte terasz ideális kiterjesztése a lakótérnek a melegebb hónapokban. A kert rengeteg privát szférát és boséges helyet kínál játékokra, pihenésre és saját személyes menedék kialakítására. Egy kényelmes lépcső vezet az emeletre, ahol két tágas hálószoba, egy kisebb szoba és egy világos, kádas családi fürdőszoba található. Egy további szoba gardróbként is használható. Az alagsorban számos háztartási és tárolóhelyiségek, mosókonyha és egy muszaki helyiségek találhatók, amelyek rengeteg praktikus tárolóhelyet biztosítanak. Ez a ház csendes elhelyezkedésével, nagyvonalú elrendezésével és sokoldalú kialakítási lehetőségeivel lenyugözo. Gondos modernizációval egy modern, személyes ízlésű otthon alakítható ki itt. Az ingatlan teljes potenciálját egy személyes megtekintés során lehet a legjobban kiaknázni.

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

## Részletes felszereltség

- 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

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

## Minden a helyszínről

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.

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

## További információ / adatok

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25002034b - 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 felelősségtörökítéséhez*

---

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