

Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

# VON POLL - BAD HOMBURG: Wunderschöne zentrale Altbauvilla mit separatem Büro und Garten

VP azonosító: 25002063



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

BÉRLETI DÍJ: 5.150 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 318 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 236 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

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

VP azonosító: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Áttekintés

VP azonosító	25002063
Hasznos lakótér	ca. 318 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálósobák	4
FÜRDOSZOBÁK	3
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Bérleti díj	5.150 EUR
További költségek	250 EUR
Modernizálás / Felújítás	2025
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 72 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás

Gáz

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelező

VP azonosító: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Az ingatlan



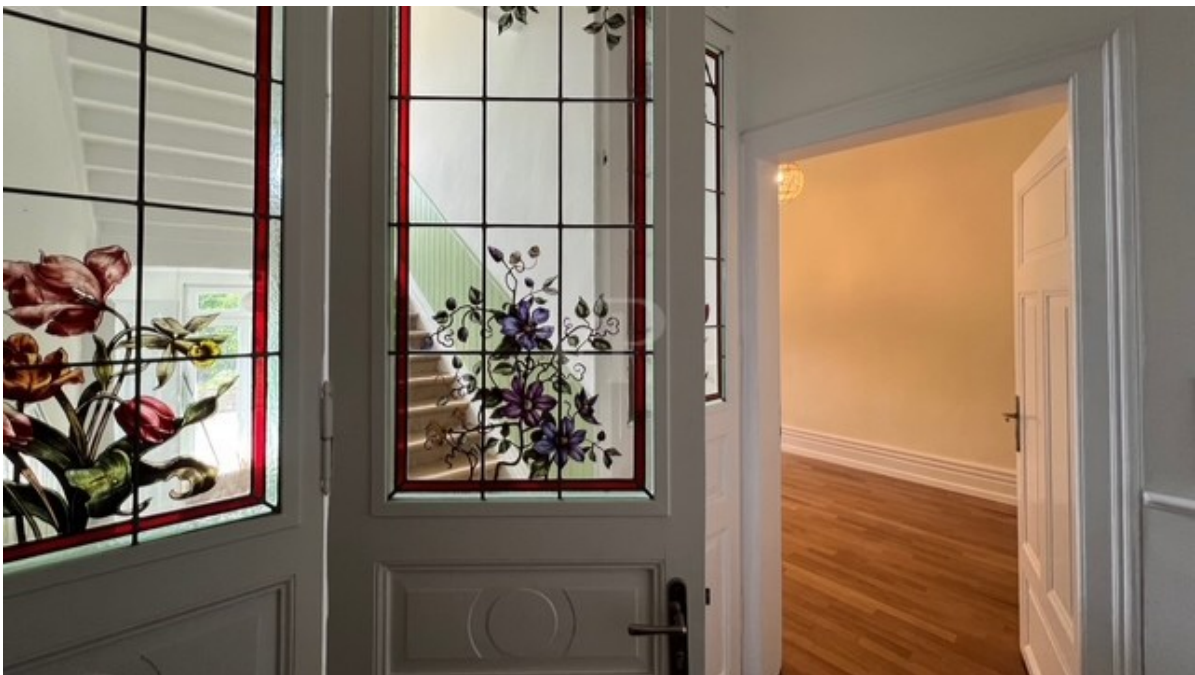
VP azonosító: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## 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: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## 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)

VP 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: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Az ingatlan



**Capital**  
award  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
bestbewertete  
Arbeitgeber  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**

Auszeichnung  
Stefan Koch

### 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: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Alaprajzok











Ez az alaprajz csak tájékoztató jellegű. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Az also benyomás

Exklusive Altbauvilla in zentraler Innenstadtlage – Ein Juwel zur Anmietung

Diese charmante Villa, die unter Denkmalschutz steht, wurde nach umfassender Renovierung zu einem wahren Immobilienhighlight aufgewertet. Die großzügigen Räume erstrahlen in hellen Farbtönen, während die hochwertigen, geölten Schlossdielen den eleganten Charakter des Hauses unterstreichen. Die bleiverglasten Eingangstüren mit kunstvoller floraler Gestaltung heißen Sie herzlich willkommen.

Nur wenige Minuten von der lebendigen Louisenstraße entfernt, bietet diese Villa eine erstklassige Lage im Herzen von Bad Homburg. Die Fußgängerzone mit ihren stilvollen Boutiquen, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist bequem zu Fuß erreichbar. Die Schulen sind gut mit dem Fahrrad erreichbar, und die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Autobahnanbindung nach Frankfurt (ca. 20 Minuten) machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Vielseitige Raumaufteilung für Wohnen und Arbeiten

Im Erdgeschoss/Hochparterre befindet sich ein großzügiges Büro mit Gäste-WC und eigenem Eingang – ideal für Homeoffice oder gewerbliche Nutzung. Über einen geschlossenen Durchgang gelangen Sie zum eleganten Holztreppenhaus, das Sie ins Obergeschoss führt.

Hier erwartet Sie die sogenannte Belle-Etage mit ihren beeindruckenden, fast 3 Meter hohen Räumen, die durch Stuckornamente, Stuckleisten, Sprossenfenster und Kassetentüren einen herrschaftlichen Charme versprühen. Drei helle, großzügige Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Wohn-, Arbeits- oder Gästezimmer. Zwei Gusseiserne Balkone gewähren schöne Ausblicke auf die Stadt und den Garten. Die Küche kann vom Mieter individuell mit einer eigenen Einbauküche gestaltet werden; die Anschlüsse sind bereits vorhanden. Ein Wintergarten mit Blick ins Grüne schließt sich an und lädt zum Verweilen ein.

Hochwertige Schlafzimmer und traumhafter Ausblick

Im oberen Stockwerk befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, das elegante Masterbad sowie ein weiteres Zimmer mit Zugang zum Dachstudio. Hier wurde ein Masterbedroom mit Ankleideraum und Einbauten vorgesehen. Von diesem Raum aus

genießen Sie einen atemberaubenden Blick über die Dächer der Stadt und den Garten. Besonders die große Dachterrasse am Bad bietet viel Privatsphäre und Ruhe – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Das Bad wird derzeit neu gestaltet und bietet künftig viel Platz und Komfort mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken.

Vollunterkellert mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Das Haus ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich ein Raum mit Dusche, ideal als Sportstudio, sowie ein Abstellraum, ein Weinkeller und der Heizungs- sowie Hauswirtschaftsraum.

Garten, Terrasse und Parkmöglichkeiten

Der liebevoll gestaltete Garten mit Terrasse lädt zu Grillabenden und entspannten Stunden im Grünen ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen auf dem Nachbargrundstück zwei Stellplätze zur Verfügung.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

Diese außergewöhnliche Villa steht ab Juli 2025 zur Anmietung bereit. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Termin zu vereinbaren und sich von diesem einzigartigen Objekt persönlich zu überzeugen.

VP azonosító: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## Részletes felszereltség

- Erstbezug nach kompletter Renovierung, (inkl. neuem Bad)
- Breite Vollholz-Dielen (Schlossdielen)
- Stuckleisten an der Decke und Stuckornamente
- Altbaubodenleisten
- Renoviertes Holztreppenhaus
- Zwei Wintergärten (Eg, OG)
- Kassettentüren
- Bleiverglaste Eingangstüren in den Etagen
- Hohe Fenster Elemente (Altbau)
- Hohe Decken (ca. 2.80-3.00 m)
- Garten
- Terrasse
- 3 Balkone
- 3 Bäder
- Separates Atelier/ Büro mit eigenem Eingang
- Ankleide im Dachgeschoss
- Pantry im EG
- Keller vorhanden
- Gasheizung

**VP azonosító: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## További információ / adatok

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: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

## 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)