

Bad Homburg – Nähe Tannenwald

# VON POLL BAD HOMBURG: Casa unifamiliare indipendente in posizione residenziale privilegiata vicino alla pineta

*Codice oggetto: 25002034a*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.095.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 433 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002034a	Prezzo d'acquisto	1.095.000 EUR
Superficie netta	ca. 143 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 78 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1962	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	215.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.10.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà



Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà



Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà



Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà



Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà



Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà



Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà



Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà

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

5 ★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien

IV TEST: 3.160 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

Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà



### 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)

**Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente con garage e giardino soleggiato, in una posizione idilliaca e privilegiata a Bad Homburg, vi conquisterà a prima vista. La sua posizione eccezionale combina il meglio di due mondi: la pace e la bellezza della natura con ampi spazi verdi e boschi (a pochi passi dal bosco di Tannenwald e dal Platzenberg), e i vantaggi della vita urbana grazie agli ottimi collegamenti con il centro città. Il quartiere a misura di famiglia invita a rilassanti passeggiate e offre una varietà di attività per il tempo libero, oltre a spazi per il riposo e la tranquillità. È il luogo ideale per chi cerca una casa immersa nel verde senza rinunciare ai comfort della città. Costruita nei primi anni '60 con solidi metodi di costruzione, la casa può essere trasformata in una perfetta casa per famiglie con pochi ammodernamenti. Dispone di un ampio garage e di posti auto antistanti, offre comunque diverse possibilità di utilizzo e può essere adattata individualmente alle vostre esigenze. Il cortile e l'ingresso pavimentati sono progettati in modo accattivante e di alta qualità. L'ampio ingresso e la zona guardaroba vantano pavimenti in pietra naturale. Da lì, si apre l'ampio e soleggiato soggiorno, che conduce all'adiacente zona pranzo e lettura, caratterizzata da un pregiato pavimento in parquet. La cucina può essere aperta sulla zona pranzo per enfatizzare ulteriormente la sensazione di spaziosità. Questo piano abitativo è completato da un'altra stanza, ideale come camera per gli ospiti o ufficio, e da un bagno con doccia. L'accogliente terrazza, accessibile dal soggiorno, è pavimentata con intricate pietre naturali poligonali e amplia lo spazio abitativo durante i mesi estivi. La vista sul bellissimo giardino paesaggistico invita a trascorrere ore di relax all'aperto. Un'elegante scala in legno curva, integrata con un'ampia finestra soleggiata, conduce al piano superiore. Qui si trovano due camere più grandi e una più piccola, uno spogliatoio (con allacciamenti per la cucina – qui è possibile ricavare un altro bagno, se lo si desidera) e un bagno con vasca e luce naturale. Un piccolo balcone adiacente alla camera da letto principale aumenta ulteriormente la sensazione di spaziosità. Numerosi ripostigli sono disponibili nel seminterrato. Il garage con apertura elettrica e i posti auto antistanti completano perfettamente la proprietà. Con questa offerta speciale, puoi creare una casa che si adatta perfettamente alle tue idee di modernizzazione e ristrutturazione: una casa che può diventare la casa dei tuoi sogni. Le possibilità sono infinite: il modo migliore per apprezzare il potenziale di questa casa unifamiliare indipendente è prenotare una visita personalizzata.

**Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

**Codice oggetto: 25002034a - 61348 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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