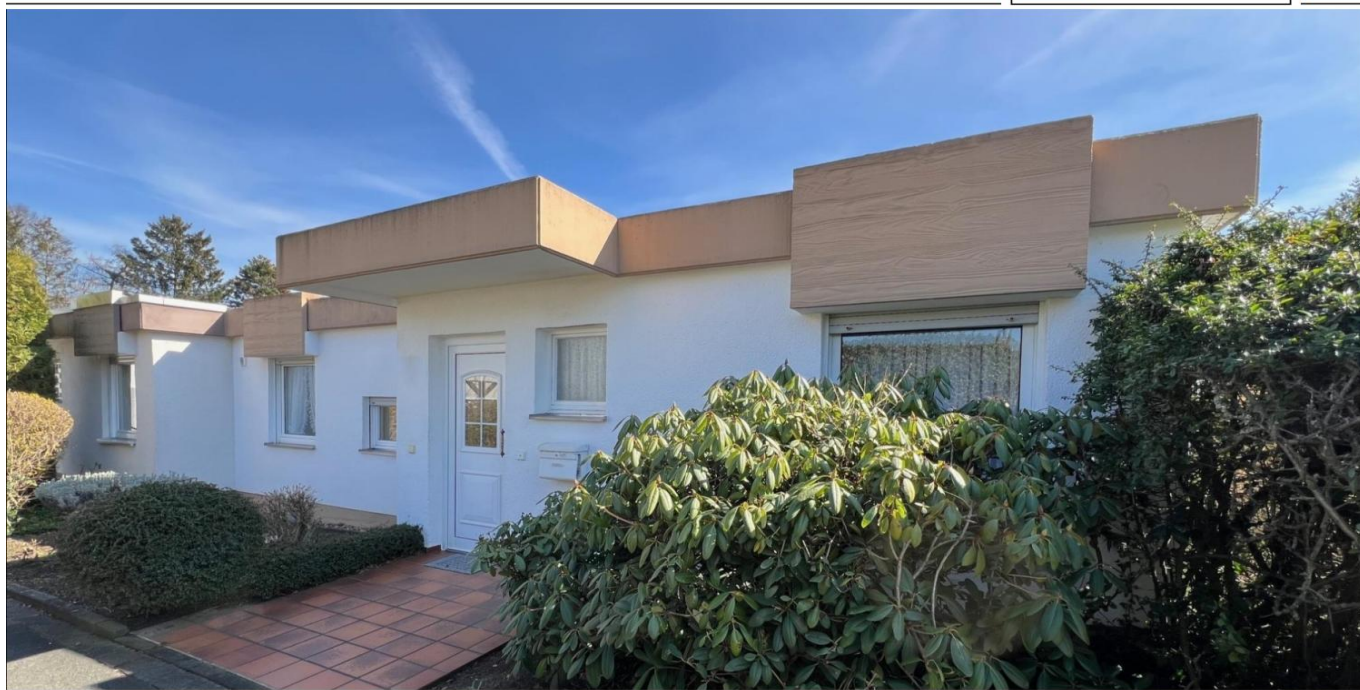


Bad Homburg – Nähe Tannenwald

# VON POLL - BAD HOMBURG: Geräumiges Familienhaus im Gartenfeld mit sonnigem Garten und Einzelgarage

*CODICE OGGETTO: 25002018*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 354 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 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: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## A colpo d'occhio

|                     |            |                        |                                                                                 |
|---------------------|------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25002018   | Prezzo d'acquisto      | 698.000 EUR                                                                     |
| Superficie netta    | ca. 161 m² | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Vani                | 5          | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Camere da letto     | 3          | Superficie lorda       | ca. 26 m²                                                                       |
| Bagni               | 2          | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |
| Anno di costruzione | 1972       |                        |                                                                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |                        |                                                                                 |

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## Dati energetici

|                                         |                       |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento     | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Cogenerazione fossile | Consumo energetico                                    | 178.00 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 26.11.2034            | Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento     | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972                |

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## La proprietà

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)



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)



CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 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: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Una prima impressione

Dieser einseitig angebaute, gepflegte Bungalow aus dem Jahr 1972 bietet auf einem ca. 354 m<sup>2</sup> großen, nach Südwesten ausgerichteten Grundstück ein Zuhause in einer ruhigen und dennoch stadtnahen Wohnlage. Eine Garage befindet sich direkt am Grundstück. Mit fünf großzügigen, hellen Zimmern wurde das Haus als Domizil für eine Familie geplant. Es erstreckt sich über zwei geräumige Wohnebenen. Beim Betreten gelangt man in eine Diele mit Gäste-WC und Garderobe, die in einen offenen Essbereich führt. Dieser grenzt direkt an eine gemütliche Küche, die derzeit mit einer praktischen und effizienten Einbauküche ausgestattet ist. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre individuellen Wünsche noch zu gestalten. Ein weiteres helles Zimmer befindet sich im Eingangsbereich, das Sie flexibel als Gäste-, Schlaf- oder Arbeitszimmer planen können. Das nach Süden ausgerichtete große Wohnzimmer beeindruckt mit einer großen bodentiefen Fensterfront und einem zusätzlichen Oberlicht, so dass viel Helligkeit in den Raum gelangt. Der Blick auf den sonnigen Garten mit großer Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – der Garten hat genau die richtige Größe, um gemütliche Freizeitmomente zu genießen. Im Obergeschoss befinden sich zwei schöne Schlafzimmer an einem Flur. Zwei separate Badezimmer (je eines mit Dusche und eines mit Badewanne) sorgen für hohen Komfort und Privatsphäre. Eine große, sonnige Terrasse im Obergeschoss ermöglicht einen herrlichen Blick zum Taunus und rundet das Raumangebot in der oberen Etage ab. Das Gartengeschoss hat überraschendes Potenzial: hier kann der großzügige Hobbyraum für vielfältige Nutzungen als Gästebereich, Homeoffice oder Fitnessraum eingerichtet werden. Ein praktischer Vorratsraum bietet zusätzlichen Stauraum. Im Hauswirtschaftsraum ist außer der Waschmaschine und dem Trockner auch die Fernwärmeheizung integriert. Bereits durchgeführte Modernisierungsarbeiten umfassen die Erneuerung des Flachdaches, die Dämmung des Daches sowie den Einbau einer soliden Eingangstür. Erst in 2010 wurden die beiden Terrassen neu belegt. Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem gut gepflegten, einzugsbereiten Zustand. Es bietet anspruchsvolleren Käufern jedoch auch die Möglichkeit, es nach individuellen Vorstellungen zeitgemäß und exklusiv neu zu gestalten. Die ruhige, aber dennoch gut angebundene Lage des Bungalows ist ideal für Familien oder Paare, die etwas mehr Platz suchen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieses charmanten Hauses!



**CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Dettagli dei servizi

- gepflegte Einbauküche
- Gäste -WC
- Garten in Südlage
- zwei sonnige Terrassen
- Fenster vorwiegend Kunststoff, doppelverglast, teilweise Holzfenster doppelverglast
- 2 Markisen
- angelegter Garten
- straßenseitig elektrische Rollläden
- Einzelgarage
- Heizung mit Fernwärme
- Renovierungen (Dach: Dämmung, Fenster und Eingangstür) erfolgten im Jahr 1999 und 2003
- die Eingangstür wurde erneuert
- Grundstück mit Haus und Garten 331m², 22,5 m²

**CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 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 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.

**CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 178.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.



**CODICE OGGETTO: 25002018 - 61350 Bad Homburg – Nähe Tannenwald**

## Partner di contatto

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

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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