

Bad Homburg – Nähe Tannenwald

## VON POLL - BAD HOMBURG: Casa indipendente con giardino e garage in tranquilla zona residenziale

Codice oggetto: 25002034b



PREZZO D'ACQUISTO: 998.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 408 m<sup>2</sup>

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

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25002034b                            |
| Superficie netta    | ca. 136 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1960                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 998.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 72 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

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

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.10.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 223.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960                             |

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

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



## 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: 25002034b - 61348 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)

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)

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

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta con giardino si trova in una zona residenziale tranquilla e molto ricercata della rinomata Bad Homburg. La posizione attraente offre un armonioso connubio tra vita a contatto con la natura e comodità urbana: sentieri pedonali e ciclabili attraverso campi e piccole aree boschive sono proprio a due passi, mentre negozi, scuole e il centro città sono facilmente raggiungibili a piedi. La zona circostante è caratterizzata da case indipendenti e tanto verde, ideale per famiglie e chiunque apprezzi il relax nella vita quotidiana. La casa, costruita in modo solido, risalente ai primi anni '60, offre un'eccellente base per una modernizzazione contemporanea. Con idee creative, è possibile progettare una casa unica e di carattere. Oltre al garage, sono disponibili ulteriori posti auto nella proprietà. Il vialetto d'accesso è progettato in modo accattivante e trasmette un'impressione accogliente fin dal momento in cui si entra nel terreno.

All'interno, si viene accolti da un ampio ingresso con spazio per un guardaroba. Da qui si accede alla luminosa zona giorno con ampie finestre e accesso diretto alla terrazza. La zona pranzo adiacente crea un'atmosfera aperta e invitante. La cucina è separata ma offre la possibilità di un open space. Questo piano comprende anche un'altra stanza che può essere utilizzata in modo flessibile come ufficio, camera degli ospiti o camera dei bambini, oltre a un bagno per gli ospiti. La terrazza soleggiata con vista sul giardino ben curato offre un'estensione ideale dello spazio abitativo durante i mesi più caldi. Il giardino offre molta privacy e ampio spazio per giocare, rilassarsi e creare il proprio rifugio personale. Una comoda scala conduce al piano superiore, dove si trovano due ampie camere da letto, una cameretta e un luminoso bagno di famiglia con vasca. Un'ulteriore stanza può essere utilizzata come spogliatoio. Il seminterrato offre diversi locali di servizio e ripostigli, una lavanderia e un locale tecnico, offrendo ampio spazio pratico per riporre gli oggetti. Questa casa colpisce per la sua posizione tranquilla, la generosa disposizione degli spazi e le versatili possibilità di progettazione. Con un'attenta modernizzazione, è possibile creare una casa contemporanea con un tocco personale. Il pieno potenziale di questa proprietà può essere apprezzato al meglio durante una visita di persona.

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

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25002034b - 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 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.

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

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 25002034b - 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)