

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	Prezzo d'acquisto	998.000 EUR
Superficie netta	ca. 136 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	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 72 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1960	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

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

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	223.00 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	1960

Codice oggetto: 25002034b - 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)

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)

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

## Ulteriori informazioni

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.

**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)