Bad Homburg – Hardtwald

VON POLL - BAD HOMBURG: Hardtwaldvilla auf großem Grundstück mit viel Privatsphäre

Número da propriedade: 24002011

PREÇO DE COMPRA: 1.980.000 EUR • **ÁREA:** ca. 210 m^2 • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.677 m^2

Número da propriedade: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

Numa vista geral

Número da propriedade	24002011
Área	ca. 210 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1954
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.980.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2015
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 60 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	GAS
Certificado Energético válido até	06.02.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	251.90 kWh/m²a
Classificação energética	H

Número da propriedade: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

O imóvel

Número da propriedade: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

O imóvel

Número da propriedade: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

O imóvel

Número da propriedade: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

O imóvel

Número da propriedade: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

O imóvel

Número da propriedade: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

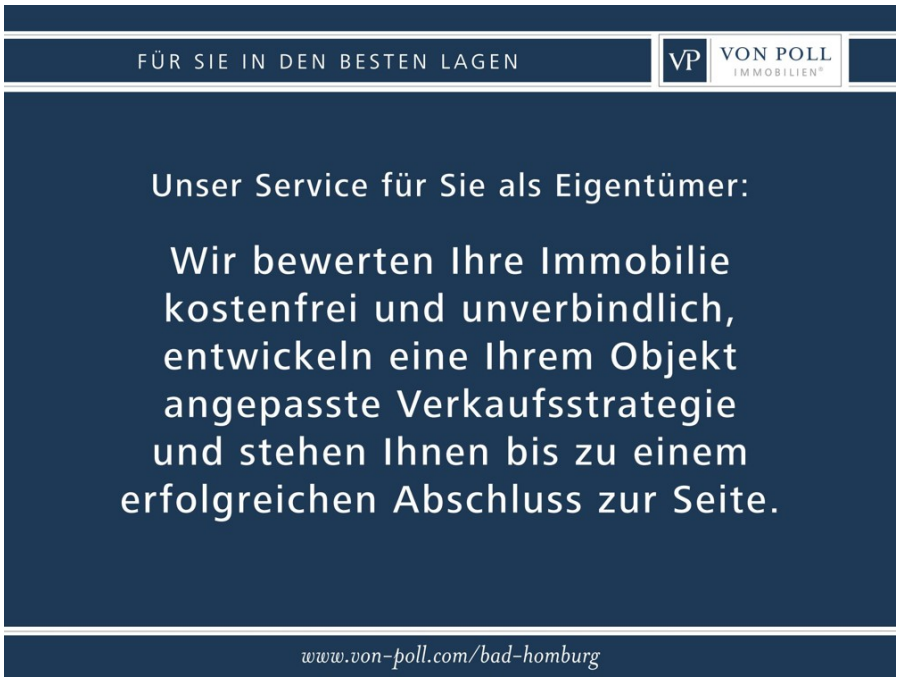
VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Número da propriedade: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

O imóvel



Número da propriedade: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

Uma primeira impressão

Die bezaubernde Villa mit großem Grundstück befindet sich im repräsentativen Villengebiet Hardtwald in Bad Homburg. Liebhaber von Blicklagen werden begeistert sein: Der Ausblick vom Haus zum Horizont und dem Taunus ist beeindruckend und einmalig. Die besondere Lage am Ende der ruhigen Privatstraße garantiert ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Trotzdem erreichen Sie die Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen in wenigen Minuten mit dem Auto bzw. mit dem Fahrrad. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren gut vermietet. Sie kann jedoch frei von Vermietung dieses Jahr übergeben werden. Sie präsentiert sich gepflegt und gemütlich. Eine umfangreiche Renovierung nach zeitgemäßen und energetischen Standards ist zu empfehlen. Oder Sie erwägen, für dieses großartige Grundstück einen Neubau nach Ihren ganz individuellen Vorstellungen zu konzipieren. Eine mögliche Neubebauung richtet sich nach den Vorschriften des gültigen Bebauungsplans. Über den Hof und Vorgarten betritt man die Villa über eine helle geräumige Diele. Eine Garderobe schließt sich an. Auf dieser Etage befindet sich ein Gästezimmer und ein Arbeitszimmer. Außerdem ein großzügiges Bad mit Dusche. Vier Abstellräume gewährleisten viel Platz für Stauraum und Vorräte. Ein Raum für die Heizung und ein Hauswirtschaftsraum komplettieren das Raumangebot auf dieser Etage. Eine elegante weiße Holztreppe leitet Sie nach oben in die Diele und den großzügigen Wohnbereich des Hauses. Von zwei Seiten wird dieser ca. 36 m² große Raum mit Licht durchflutet. Ein uriger Kamin zur Holzbefeuerung sorgt für Wärme und Behaglichkeit. Vom Sofa aus genießen Sie das Feuer im Kamin, sowie den herrlichen Ausblick in den Garten und den Taunus. Von der Diele führt ein kleiner Flur mit praktischen Einbauten zur Küche und zu einem geräumigen Esszimmer. Die Terrasse lädt dazu ein, den Tag ausklingen zu lassen und bei einem Glas Wein zu entspannen und den Sonnenuntergang über dem Taunus in allen Farben zu genießen. Der Garten ist schön eingewachsen und für Kinder und tierische Hausbewohner ein echtes Paradies. Hier findet jeder sein Plätzchen um das Bedürfnis nach Ruhe oder Bewegung zu verwirklichen. Seitlich des Wohnzimmers wurde ein Arbeits- oder Schlafzimmer geplant. Darauf folgt ein Bad mit separater Toilette. Am Ende eines kleinen Flurs beschließt der Masterbedroom die Raumanordnung im Obergeschoss. Eine zweite Terrasse bietet einen geschützten Freiplatz um hier die Morgensonne zu begrüßen. Der Dachboden ist nicht ausgebaut, die Größe würde sich jedoch dafür anbieten. Im Haus integriert ist ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Darüber hinaus können weitere Pkws auf dem Grundstück im Innenhof abgestellt werden. Gerne zeigen wir Ihnen die außergewöhnliche Immobilie in repräsentativer ruhiger Lage.

Número da propriedade: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

Detalhes do equipamento

- Traumhaft eingewachsenes Grundstück mit Privatsphäre
- Zwei Terrassen (ca. 14 und 18 m²) und ein Balkon (ca. 13 m²) am Haus
- Gartenhaus
- Einbauküche
- Teilweise elektrische Rollläden
- Teilweise Parkettboden
- Heller Fliesenboden
- Gasheizung
- Kamin zur Holzbefeuerung
- Gas-Brennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung 2015

Número da propriedade: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 251.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Número da propriedade: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com