Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

VON POLL - BAD HOMBURG:Elegante Flachdach-Villa in malerischer Feldrandlage

Número da propriedade: 25002031a

PREÇO DE COMPRA: 2.650.000 EUR • **ÁREA:** ca. 185 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.283 m²

Número da propriedade: 25002031a - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

- 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: 25002031a - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Numa vista geral

Número da propriedade	25002031a
Área	ca. 185 m²
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2025
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	2.650.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 79 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

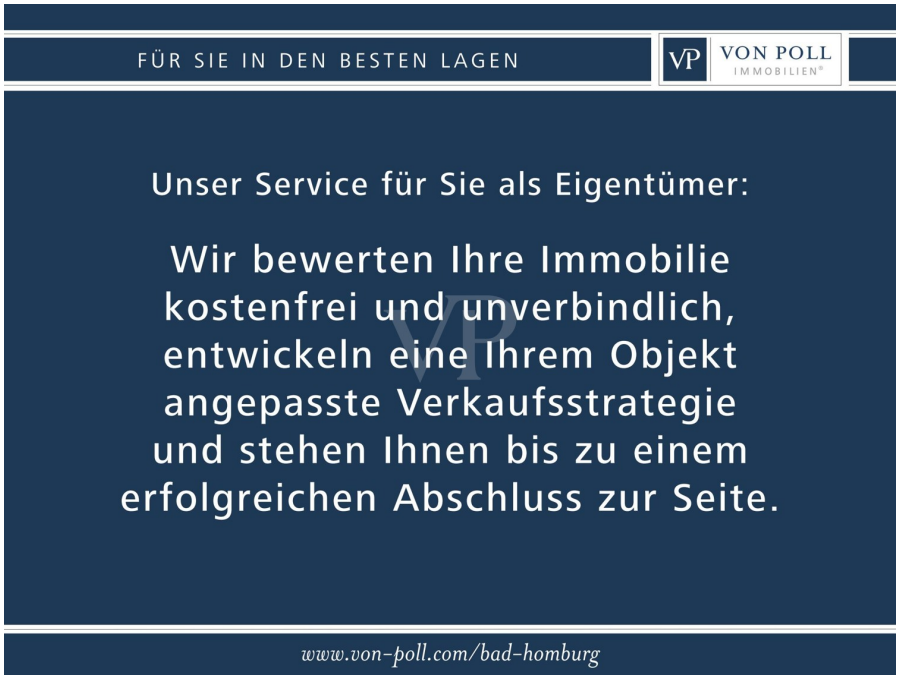
Número da propriedade: 25002031a - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Legally not required
Aquecimento	Geotérmico		

Número da propriedade: 25002031a - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

O imóvel



Número da propriedade: 25002031a - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

O imóvel

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

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Número da propriedade: 25002031a - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Uma primeira impressão

In malerischer Feldrandlage mit traumhaftem Ausblick auf Wiesen und Pferdeweiden liegt dieses großzügig bemessene Grundstück (mit rund 1.283 m²). Die Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen nur wenige Minuten entfernt.

Projektiert wird eine elegante moderne Flachdachvilla mit zwei Wohnetagen und Energieeffizienz A+. Ein großzügiges Raumkonzept mit hochwertigen Materialien und viel Licht durch bodentiefe Fenster erwartet Sie.

Die projektierte Stadtvilla wäre ideal für eine Familie mit zwei Kindern geeignet oder Paare mit größerem Platzbedarf.

Selbstverständlich kann eine individuelle Planung vorgenommen werden. Gerne unterstützen wir Sie dabei mit unseren Partnern in der Bauausführung, so dass Sie umfassend beraten und in jeder Bauphase bestens betreut werden können.

Der Bauträger hat ein Leistungsverzeichnis zu Grunde gelegt und garantiert einen Festpreis für dieses Angebot. Die Stadtvilla kann schlüsselfertig übergeben werden.

Derzeit steht ein Bestandsgebäude auf dem Grundstück. Der Abriss und die Rodung des Grundstücks sind in den angegebenen Kosten bereits inkludiert.

In Bad Homburg gibt es nur wenige Bereiche, in denen eine Bebauung mit Flachdach zugelassen wird. Daher stellt diese Liegenschaft eine Besonderheit dar. Eine Neubebauung muss sich nach § 34 richten, es liegt aktuell kein Bebauungsplan für das Grundstück vor.

Die Maklercourtage in Höhe von 3,57 % fällt nur auf den anteiligen Wert des Grundstücks an.

Número da propriedade: 25002031a - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Detalhes do equipamento

Kein Bebauungsplan, Neubebauung nach § 34
Es liegt eine ausführliche Baubeschreibung der Firma Massiv Haus vor, wir können hier nur einen Auszug abbilden:
- Villa-Plus, projektiert mit ca. 185 m² Wohnraum
- Individuelle Vorstellungen können besprochen und eingebracht werden
- Dachdämmung 240 mm stark
- Erdwärmeheizung Vaillant, geothermische Tiefenbohrung inklusive Systemregler zur Steuerung von Wärmepumpe und Lüftungsanlage
- Passive, natürliche Kühlung der Fußböden im Sommer durch Natural-Colling
- Fußbodenheizung inkl. Einzelraumsteuerung (optimierte Verlegung der Heizschleifen zur Reduzierung der Vorlauftemperatur)
- geflieste Vorwand für WC und Waschbecken in Strahlträgerkonstruktionen, doppelt beplankt
- Abschluss- und Eckschienen in den Bädern/WC aus Edelstahl
- WC´s Spülrandlos mit Softclose, sowie Sanitärarmaturen der Firma GESSI
- Dusche (Maße: 100 x 120 cm bodengleiche Mineralguss-Duschfläche Derby von VIGOUR und Nikles Brausegarnitur)
- Echtglas-Duschwände DUOgallery inkl. Drehtür aus Sicherheitsglas
- Zweiseitig eingeflieste Acryl-Badewanne Derby von VIGOUR (180 x 80 cm) mit Mittelablauf, Handtuchheizkörper in Bädern und Duschbädern
- Boden- und Wandfliesen bis 30cm/ 60 cm, Materialpreis bis zu 30,00 € pro m² inkl. Sockelfliesen und Übergangsleisten (Bad, HTR, WC)
- Frostsicherer Außenwasserhahn mit Leerlaufautomatik
- Sanitärobjekte von Villeroy & Boch (Empora 2.0)
- Innentüren der Fa. PRÜM mit glatten innenliegenden Beschlägen und Bändern
- Oberflächen Weiß lackiert, Drückergarnituren: Kärcher Madeira Kosmos, schwarz
- Zentrale Lüftungsanlage. Kontrollierte Komfort-Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Exklusive Fensterausstattung:
- Die Fenster- und Türelemente und Terrassentürelemente im Erdgeschoss sind auf 2,46m/2,285m erhöht.
- Alle Elemente im Erdgeschoss erhalten moderne elegante Raffstore der Firma WERU Anthrazitgrau mit Elektroantrieb
- Die Außenrahmen und Flügel sind bei allen Elementen innen und außenseitig farbig foliert, lackierte Aluminiumfensterbänke
- bodentiefe Elemente im Obergeschoss mit Glasbalkonen

- Erhöhung der Haustüre und Seitenteile auf 2,46m/2,85m
- Smart-Home Paket Busch-Welcome mit Video und Fingerprint
- elektrische Türöffner und Wandleuchten
- Duschtrennwand im Bad als geflieste T-Wand

Individuelle, exklusive Zusatzausstattung:

- Windfang mit raumhohen Glaselementen und Glastüre zum Wohnbereich
- Betontreppe mit Holzstufenbelag, Geländer Glas oder Edelstahl nach Bemusterung
- Dachterrasse mit gemauerter Brüstung und aufgesetztem Glasgeländer und Betonplattenbelag
- Flachdach mit umlaufendem Attika-Systemelement

Número da propriedade: 25002031a - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

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, sowie ein 9– uder Firma Massiv Haus vor nd 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.

Número da propriedade: 25002031a - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Outras informações

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: 25002031a - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Pessoa de contacto

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

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel.: +49 6172 - 680 980
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com