

Bad Homburg - Nähe Tannenwald

VON POLL - BAD HOMBURG: Moderne Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung in Toplage

Número da propriedade: 26002042b



PREÇO DE COMPRA: 1.690.000 EUR • ÁREA: ca. 187 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 425 m²

Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

- **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: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

Numa vista geral

Número da propriedade	26002042b	Preço de compra	1.690.000 EUR
Área	ca. 187 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 41 m ²
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2001		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Eletricidade
Certificado Energético válido até	25.04.2036
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	92.45 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2001

Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

O imóvel



Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

O imóvel



Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

O imóvel



Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

O imóvel



Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

O imóvel



Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

O imóvel



Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

O imóvel



Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

O imóvel



Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

O imóvel



Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

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



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

O imóvel



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



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

O imóvel

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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

Uma primeira impressão

Dieses hochwertig ausgestattete Haus (nach WEG geteilt) mit fünf Zimmern und einem eingewachsenen Garten präsentiert sich als attraktives Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Bad Homburgs.

Die besondere Lage vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Schönheit der Natur mit weitläufigen Grünflächen und Waldgebieten sowie die Vorzüge des städtischen Lebens dank der sehr guten Anbindung an die Innenstadt. Die familienfreundliche Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen ein und bietet vielfältige Freizeitaktivitäten sowie Raum für Erholung und Ruhe.

Es ist ein idealer Ort für alle, die ein Zuhause in einem grünen Umfeld suchen, aber nicht auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten möchten.

Die Doppelhaushälfte wurde zuletzt in den Jahren 2019 und 2020 saniert und bietet modernen Wohnkomfort auf mehreren Etagen, verbunden mit einer Vielzahl an Ausstattungsdetails, die das Wohnen besonders angenehm machen.

Im Erdgeschoss empfangen eine einladende Diele und eine großzügige Wohn- und Esslandschaft, die nahtlos in eine offen gestaltete und hochwertige Einbauküche mit Küchenblock übergeht, Bewohner und Gäste.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bietet über die großen Fensterflächen einen herrlichen Blick in den schönen Garten. Ein Kaminofen sorgt für gemütliche Stunden und eine einzigartige Atmosphäre, besonders in der kühleren Jahreszeit.

Die Küche überzeugt sowohl funktional als auch optisch und macht das gemeinsame Kochen und Genießen zum täglichen Vergnügen. Im Gartengeschoss befindet sich eine weitere Einbauküche, die flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es für Gäste, als zweiter Haushalt oder für besondere Anlässe.

Die weiteren vier Zimmer des Hauses, die sich auf den verschiedenen Wohnebenen verteilen, ermöglichen individuelle Nutzungskonzepte, sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Rückzugsort. Das wohnlich ausgebauten Dachgeschoss bietet dadurch einen zusätzlichen Raum, der vielseitig genutzt werden kann.

Besonderer Wert wurde auch auf die Badezimmer gelegt: Drei exklusive Tageslichtbadezimmer sowie ein Gäste-WC bieten ausreichend Komfort für Familie und Besucher. Die modernen Bäder verfügen alle über Tageslicht und sind mit zeitgemäßer Sanitärausstattung und hochwertigen Armaturen gestaltet.

Die hochwertige Ausstattung setzt sich konsequent fort mit 2-fach verglasten Holz-Alu-Fenstern, die in Verbindung mit den elektrischen Rollläden für Komfort und Sicherheit sorgen. Das Haus verfügt zudem über Smart-Home-Elektroinstallationen, mit denen sich viele Funktionen bequem steuern lassen.

Auf allen Etagen wurde Fußbodenheizung verbaut, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Auswahl der Bodenbeläge reicht von Holzdielenparkett bis hin zu Fliesenböden.

Für entspannte Stunden an der frischen Luft und zur Erholung stehen sowohl eine Terrasse als auch zwei großflächige Balkone zur Verfügung, die einen schönen Blick in den gepflegten und eingewachsenen Garten ermöglichen.

Praktisch sind auch die vorhandenen Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Garage verfügt über einen elektrischen Torantrieb. Zusätzlich steht den Bewohnern ein Stellplatz im Freien zur Verfügung.

Das Haus erreicht (gemäß verbrauchsorientiertem Energieausweis) die Energieeffizienzklasse C und wird derzeit über eine effiziente Strom-Zentralheizung beheizt. Die technischen Voraussetzungen für den Betrieb einer Wärmepumpenheizung wurden bereits geschaffen, sodass eine Wärmepumpe nach Abschluss der Installation in Betrieb genommen werden kann. Ein zusätzlich erstellter bedarfsorientierter Energieausweis, der den vorgesehenen Betrieb mit einer Wärmepumpe berücksichtigt, weist eine Energieeffizienzklasse A aus. Nach fachgerechter Fertigstellung und Inbetriebnahme der vorgesehenen Wärmepumpentechnik besteht somit das Potenzial, die energetische Bewertung des Gebäudes voraussichtlich nochmals zu verbessern.

Dank seiner hochwertigen Ausstattung eignet sich dieses besondere Haus für unterschiedlichste Lebenskonzepte und präsentiert sich als zeitgemäßer und komfortabler Lebensmittelpunkt in attraktiver Umgebung.

Bei Interesse laden wir Sie gerne zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Doppelhaushälfte überzeugen können.

Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

Detalhes do equipamento

- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten im Erdgeschoss
- weitere Einbauküche im Gartengeschoss
- Kaminofen
- 2-fach verglaste Holz-Alu-Fenster
- elektrische Rollläden
- Holzdielenparkett- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung auf allen Etagen
- 3 exklusive Tageslichtbadezimmer
- Gäste-WC
- Ankleide
- wohnlich ausgebautes Dachgeschoss
- Terrasse sowie 2 Balkone
- Smart-Home-Elektroinstallationen
- Kellerräume
- Stromheizung
- Anschlussvorbereitung für eine Wärmepumpe vorhanden
- Wärmepumpensystem und -technik bereits vorhanden, allerdings noch nicht angeschlossen
- verbrauchsorientierter Energieausweis (aktuelle Nutzung mit Stromheizung):
Energieeffizienzklasse C
- bedarfsorientierter Energieausweis unter Berücksichtigung und möglicher Verwendung der vorgesehenen Wärmepumpe: Energieeffizienzklasse A (hypothetisch)
- Weiteres energetisches Optimierungspotenzial durch Fertigstellung, Anschluss und Verwendung der Wärmepumpentechnik
- WEG-Teilung
- Garage mit elektrischem Torantrieb
- Stellplatz im Freien

Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

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- 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.

Número da propriedade: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

Outras informações

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: 26002042b - 61348 Bad Homburg - Nähe Tannenwald

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