

Bad Homburg vor der Höhe – West

VON POLL - BAD HOMBURG: Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, parkähnlichem Garten und Garage

Objektnummer: 25002055



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 2.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.316 m²

Objektnummer: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – West

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – West

Auf einen Blick

Objektnummer	25002055	Kaufpreis	2.300.000 EUR
Wohnfläche	ca. 232 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1967	Nutzfläche	ca. 126 m²
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – West

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	205.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.05.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuierung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – West

Die Immobilie



Objektnummer: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – West

Die Immobilie



Objektnummer: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – West

Die Immobilie



Objektnummer: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – West

Die Immobilie



Objektnummer: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – West

Die Immobilie



Objektnummer: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – West

Die Immobilie



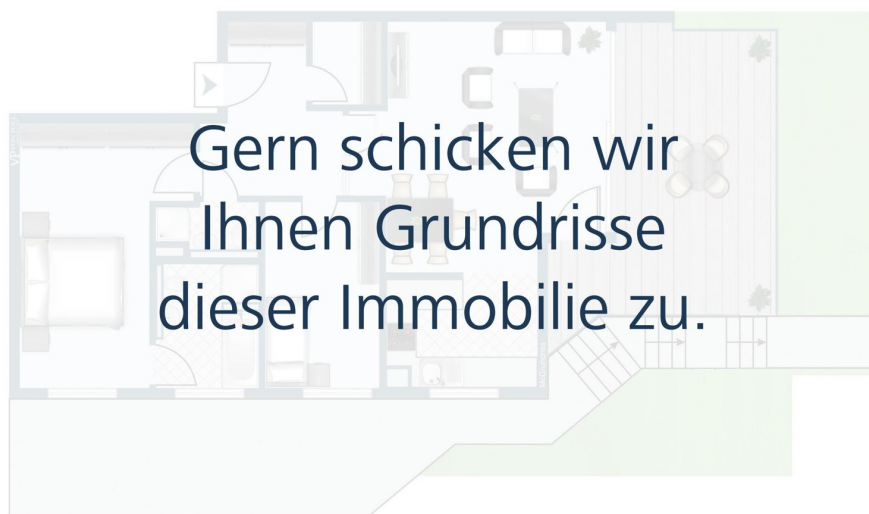
Objektnummer: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – West

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/bad-homburg

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

Objektnummer: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – West

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Capital

MAKLER-KOMPASS
SEPT. 2023

Top-Makler Bad Homburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 5.189 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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – West

Ein erster Eindruck

In ruhiger, naturnaher Wohnlage in einem sehr begehrten Ortsteil der Kurstadt Bad Homburg – erwartet Sie dieses frei stehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem beeindruckenden Grundstück von über 1.300m². Ob als Familiendomizil, Mehrgenerationenlösung oder stilvolles Refugium mit viel Platz: Diese Immobilie überzeugt durch ihre Großzügigkeit, Flexibilität und das einmalige Wohnumfeld.

Raum für Leben – innen wie außen

Der gleichermaßen stilvolle und großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses: Ein gemütlicher Kamin schafft hier eine warme Atmosphäre, während große Fensterflächen den Blick in den liebevoll nach englischem Vorbild angelegten, eingewachsenen Garten freigeben. Die angrenzende Küche mit Vorratskammer ist funktional ausgestattet, bietet aber ebenso die Möglichkeit einer Erweiterung und Integration in den Essbereich. Sowohl der einladende Eingangsbereich des Hauses als auch der Treppenbereich sind mit hochwertigem Marmor ausgelegt und veredeln damit jede Einrichtung. Auf dieser Wohnebene stehen neben dem Wohnbereich vier weitere Zimmer für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Zwei davon verfügen über einen Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Ein großzügiges Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC, diverse Einbauschränke und ein Gäste-WC runden den Wohnbereich sehr gut ab.

Die großflächige, teilüberdachte Terrasse mit Markise lädt zum Entspannen im Freien ein – ganztägig sonnig dank Südwest-Ausrichtung. Der weitläufige, parkähnlich angelegte Garten nach englischem Vorbild mit Gartenhaus sowie diskret integrierte Aufenthaltszonen bieten höchste Lebensqualität. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und die umliegende Natur.

Im Souterrain des Hauses befindet sich ein weiterer Wohnbereich, der aus einem Wohn- und einem Schlafzimmer, einem Raum für eine Küche sowie einem Tageslicht-Duschbad besteht. Aufgrund seines eigenen Zugangs kann dieser Bereich auch als Einliegerwohnung genutzt werden und bietet sich somit ideal als Gäste- oder Au-pair-Bereich oder als Homeoffice an.

Der Grundriss bietet Ihnen viel Gestaltungsspielraum und eignet sich perfekt für individuelle Wohnkonzepte.

Eine Immobilie mit Charakter, Substanz und Zukunft.

Dieses Haus besticht durch ein seltenes Zusammenspiel aus Lage, Größe, Potenzial und Charme – ob für Familien, Freiberufler oder Ruhesuchende. Der sehr gepflegte Zustand, der flexible Grundriss und das große Grundstück mit seinem parkähnlich angelegten Garten machen dieses Anwesen zu einer echten Gelegenheit in Bad Homburg.

Objektnummer: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – West

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Kamin (für gelegentliche Nutzung)
- 2-fach verglaste Holzfenster mit Rollläden
- Marmor-, Parkett-, Fliesen- und Teppichböden
- 2 Tageslichtbäder mit Wanne und Duschen
- Gäste-WC
- Ankleide
- Einbauschränke
- Balkon und große, teilüberdachte Terrasse
- Markise
- Sauna mit Dusche und Gartenzugang
- Hobbyraum
- Öl-Zentralheizung (BJ 2023)
- Satellitenschüssel
- Gartenhaus
- Garten
- Garage mit elektrischem Torantrieb
- PKW-Stellplatz
- Mobiliar kann bei Interesse teilweise übernommen werden

Objektnummer: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – West

Alles zum Standort

Natur und Stadtnähe in perfekter Balance.

Dieser Stadtteil im Nordwesten von Bad Homburg bietet ein familienfreundliches und naturnahes Wohnumfeld. Er liegt am Taunusrand und dem beliebten Herzberg sowie dem nahe gelegenen, renommierten Golfclub Bad Homburg. Umgeben von Feldern, Wiesen und Wäldern beginnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor Ihrer Tür. So lädt beispielsweise auch ein Spaziergang zum Römerkastell Saalburg ein. Gleichzeitig erreichen Sie fußläufig Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und das sehr gut ausgebauten Bad Homburger Stadtbusliniennetz. Die Anbindung über die Bundesstraße B 456 an die Autobahnen A661 und A5 ermöglicht schnelle Verbindungen nach Frankfurt, zum Flughafen und ins gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gefragtesten 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.

Objektnummer: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – West

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 205.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
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.

Objektnummer: 25002055 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – West

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com