Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

VON POLL BAD HOMBURG: Exklusive Landhausvilla im Cottage-Stil sucht Liebhaber!

Objektnummer: 26002002



KAUFPREIS: 2.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 330 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1210 m²

Objektnummer: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

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

Objektnummer: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Auf einen Blick

Objektnummer	26002002
Wohnfläche	ca. 330 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.750.000 EUR
Haustyp	Villa
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 89 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.11.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	132.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Ein erster Eindruck

Diese Villa besticht durch ihre repräsentative, malerische Fassade, das solide Schiefer-Walmdach und traditionelle Fachwerkelemente, die dem Haus einen unverwechselbaren Charakter verleihen. Sie befindet sich in einer exklusiven und ausgesprochen ruhigen Villenlage am Hardtwald.

Das Entrée mit Gäste-WC und Garderobenbereich führt in eine imposante Eingangshalle. Von hier aus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der mit einem Kamin ausgestattet ist. Südlich ausgerichtet und von Glyzinien umrahmt, erstreckt sich eine großzügige Terrasse mit schönem Blick in den Garten. Berankte Spaliere, kunstvolle Gartenornamente und gusseiserne Skulpturen/Gartenbrunnen verleihen dem Außenbereich eine besondere Atmosphäre. Ein weiterer Terrassenbereich an der Küche bietet sich ideal als Frühstücksterrasse an. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet; ein praktischer Vorratsraum schließt sich direkt an.

Ein besonderes Highlight ist der an das Wohnzimmer angrenzende Wintergarten. Flügeltüren mit kunstvoll verzierten Glasornamenten öffnen sich zu diesem außergewöhnlichen Raum, der mit Mosaikfliesen und Wandbildern gestaltet ist. Hier lässt sich der Blick in den Garten zu jeder Jahreszeit genießen. Ein zweiter Wintergarten, direkt am Esszimmer gelegen, bietet sich als Arbeitszimmer oder Bibliothek an.

Über den offenen Treppenaufgang in der Eingangshalle erreichen Sie das Obergeschoss. An die Galerie schließen sich zwei Zimmer und ein Bad an. Ergänzt wird diese Wohnebene durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Das Elternschlafzimmer ist mit Einbauten und einem Balkon ausgestattet. Daran schließen sich ein Ankleideraum, sowie das großzügige Elternbad mit Balkon an, das ebenfalls mit eleganten Mosaikarbeiten gestaltet ist. Eine große Badewanne, eine Dusche, eine Sauna und ein separates WC bieten höchsten Komfort.

Über einen weiteren Treppenaufgang gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier steht ein gemütliches Zimmer mit Duschbad und Balkon zur Verfügung. Die Abseiten wurden durch maßgefertigte Einbauten optimal als zusätzliche Stauflächen angelegt.

Im Souterrain befinden sich neben den Räumlichkeiten für Hauswirtschaft und Technik weitere Flächen, die als Abstellraum vorgesehen werden. Eine in das Haus integrierte Doppelgarage sowie eine geräumige, davor liegende Stellfläche komplettieren dieses attraktive Angebot.

Objektnummer: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Ausstattung und Details

- Schieferdach, neu gedeckt, ca. 2002
- Alle Dachflächen von innen gedämmt, (ca. 1990)
- Dachflächenfenster erneuert, ca. 2002 und 2006 (erst Seite zur Straße, dann Rückseite)
- Anbau Küche, Architekt Zeller, (Baugenehmigung v. 1992).
- Marmor in Küche, Kinderbad und Gästetoilette (ca. 2000 und 2005)
- Elektrogeräte in der Küche immer wieder erneuert
- Bad erneuert im DG, (ca. 2025)
- Marokkanische Mosaikfliesen (Handarbeit) im Bad OG, (ca. 1994) und im Wintergarten
- Sauna
- Holzsprossenfenster, Doppelverglasung
- Terracotta-Fliesen im EG
- Fußbodenheizung
- Gasheizung BJ 1995
- Offener Kamin, Holzbefeuerung
- Zweiter Wintergarten mit maßgefertigten Einbauten (Bibliothek)
- Errichtung einer Grenzmauer / Stützmauer zur Straße und Nachbarn Nr. 50 (1987)
- Neuanlage des Gartens von Landschaftsarchitektin Petra Keller
- Pflanzung Eibenhecke zum Wald (2025)
- Alarmanlage
- Integrierte Doppelgarage, Zugang zum Haus
- Außenstellplatz
- Gartenhaus für Geräte
- Terrasse I mit Markise
- Terrasse II

Objektnummer: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Alles zum Standort

Bad Homburg vor der Höhe zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Taunus und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Am Rande des Taunus gelegen, bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung direkt vor der Haustür. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, weitläufige Waldgebiete sowie attraktive Ausflugsziele wie die Saalburg oder der Herzberg laden zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein.
Als renommierte Kurstadt überzeugt Bad Homburg mit einem vielseitigen Freizeit-, Kultur- und Sportangebot. Das traditionsreiche Kurhaus mit seinen Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, moderne Thermal- und Wellnessangebote sowie Tennisanlagen und ein 9- und 16-Loch-Golfplatz bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch eine ausgezeichnete Gastronomie, hochwertige Einkaufsmöglichkeiten sowie renommierte Schulen und Kindertagesstätten.
Auch verkehrstechnisch ist Bad Homburg hervorragend angebunden. Die S-Bahn-Linie S5 sowie die U-Bahn-Linie U2 bieten eine komfortable Verbindung nach Frankfurt. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut ausgebautes Busnetz. Über die nahegelegenen Autobahnen A5 und A661 sind die Frankfurter Innenstadt, der Flughafen sowie das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell und bequem erreichbar.

Objektnummer: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Sonstige Angaben

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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 26002002 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

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