Bad Homburg – Nähe Kurpark

Wohnen im Herzen von Bad Homburg: Moderne Architektenvilla mit Einliegerwohnung - Nähe Kurpark

Objektnummer: 26002054



KAUFPREIS: 2.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 541 m^2

Objektnummer: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

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

Objektnummer: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

Auf einen Blick

Objektnummer	26002054
Wohnfläche	ca. 214 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2017
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	2.850.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	103.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

Die Immobilie





Objektnummer: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

Die Immobilie





Objektnummer: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

Die Immobilie





Objektnummer: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

Die Immobilie





Objektnummer: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

Die Immobilie





Objektnummer: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

Die Immobilie





Objektnummer: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

Die Immobilie





Objektnummer: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

Die Immobilie





Objektnummer: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

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

www.von-poll.com/bad-homburg

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

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

T.: 06171 - 88 75 70

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

Objektnummer: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

Die Immobilie



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

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: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

Die Immobilie



Objektnummer: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

Ein erster Eindruck

Elegante einzugsbereite Stadtvilla im Herzen von Bad Homburg:

Modern, großzügig, energieeffizient und nahezu neuwertig – ein außergewöhnliches Zuhause für die ganze Familie.

Diese elegante Stadtvilla verbindet hochwertige Architektur, moderne Haustechnik und großzügiges Wohnen in einer besonders zentralen und familienfreundlichen Lage. Auf über 250 m² Wohn- und Nutzflächen stehen vier Schlafzimmer, vier Bäder, zwei Homeoffices sowie ein Einliegerbereich mit Außenzugang zur Verfügung.

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hochwertige Holzfenster, überhohe Decken (ca. 3,00 m Deckenhöhe) eine Wandbearbeitung mit Malervlies und exklusive Bodenflächen (Fliesen, Parkett) schaffen eine stilvolle Wohnatmosphäre. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den pflegeleichten Garten – ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Im Eingangsbereich liegt ein Gästebad mit Dusche. Zwei separate Homeoffices ermöglichen konzentriertes Arbeiten mit der nötigen Privatsphäre.

Der private Masterbereich im ersten Obergeschoss überzeugt mit Ankleide, luxuriösem Wellness-Bad en suite und einer großen Dachterrasse. Zwei weitere helle Zimmer und ein modernes helles Duschbad sowie ein praktischer Abstellbereich im Flur ergänzen das Obergeschoss.

Auch technisch bietet die vollunterkellerte Villa zeitgemäßen Komfort: neuwertige Gas-Brennwertheizung, unterstützt durch Solarpanels auf dem Dach, Belüftungssystem (Zehnder, Klimatechnik nachrüstbar), elektrische Rollläden und dreifach verglaste hochwertige Holzfenster.

Eine besondere Bereicherung ist die von außen zugängliche Einliegersuite mit hellem Wohnbereich mit Küchenzeile, Schlafzimmer und Duschbad. Mit ca. 43 m² eignet sich dieser Bereich ideal als Arbeits- bzw. Hobbyraum, oder zur Unterbringung von Gästen und Familienangehörigen oder zur Untervermietung.

Das Untergeschoss bietet neben Technik- und Hauswirtschaftsräumen einen wohnlich ausgestatteten Fitness-, Arbeits- oder Rückzugsraum. Zwei Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück sowie ein Gartenhaus für Fahrräder und Gartengeräte runden das Angebot ab.

Die Lage ist kaum zu übertreffen: Innenstadt, Kurpark und Einkaufsmöglichkeiten sind

fußläufig erreichbar, Schulen und weitere Einrichtungen schnell mit dem Fahrrad. Auch der Autobahnzubringer Richtung Frankfurt ist mit dem Pkw in kurzer Zeit erreichbar.

Eine außergewöhnliche Stadtvilla für alle, die modernes, komfortables und stadtnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität verbinden möchten!

Objektnummer: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

Ausstattung und Details

- Moderne hochwertige Wohnküche mit geräumigem Essplatz
- Küche mit Zugang zur Terrasse
- Große sonnige Terrasse
- Malervies
- Elektrische Rollläden
- Dreifachverglaste hochwertige Holzfenster
- Deckenhöhe EG ca. 3,00 m
- Dachterrasse im OG
- Dach gedämmt
- Solarpanels auf dem Dach
- Belüftungssystem Zehnder (Klimafunktion nachrüstbar)
- Gas-Brennwert-Heizung 2017
- Pflegeleichter Garten
- Vollständig umschlossen mit Zaunanlage, elektrischem Tor
- Mülltonneneinhausung
- Gartenhaus
- Zwei genehmigte Stellplätze am Haus
- Autarker Einliegerbereich

Objektnummer: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

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: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

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 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: 26002054 - 61352 Bad Homburg – Nähe Kurpark

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