Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

VON POLL - BAD HOMBURG: Villa im Dornröschenschlaf oder Neubaugelände in Bestlage - Nähe Kurpark

Objektnummer: 26002062



KAUFPREIS: 1.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m^2 • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 1278 m^2

Objektnummer: 26002062 - 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: 26002062 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Auf einen Blick

Objektnummer	26002062
Wohnfläche	ca. 185 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.850.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26002062 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	267.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26002062 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26002062 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26002062 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26002062 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26002062 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26002062 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26002062 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26002062 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26002062 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

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: 26002062 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

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: 26002062 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26002062 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Ein erster Eindruck

In allerbester Hardtwald-Lage präsentiert sich dieses besondere Anwesen als seltene Gelegenheit für Menschen mit Sinn für Charakter, Substanz und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.
Auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.278 m² verbindet sich eine außergewöhnliche Lage mit einem parkähnlich angelegten Garten und einem großzügigen Baufenster. Ob Sie dem bestehenden Einfamilienhaus im Rahmen einer umfassenden Sanierung neues Leben einhauchen oder hier eine Villa ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen entstehen lassen möchten – dieses Anwesen bietet Raum für beides.
Dabei überzeugt nicht nur das Grundstück selbst: Zu Fuß erreichen Sie sowohl den Kurpark als auch die Innenstadt. Direkt auf der anderen Seite beginnt der Hardtwald und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Auch weiterführende Schulen mit sehr gutem Ruf befinden sich in der näheren Umgebung. Das gepflegte, gewachsene Umfeld unterstreicht die besondere Qualität dieser Lage.

Ein Haus mit Geschichte und Charakter, das auf dem großflächigen, liebevoll angelegten Grundstück ruht. Die Zeit hat hier Spuren hinterlassen und zugleich Raum für neue Ideen geschaffen. Schon der Weg über die geschwungenen Stufen, flankiert von eingewachsenen Sträuchern und blühenden Stauden, vermittelt das Gefühl, einen Ort zu betreten, der fest im Viertel verwurzelt ist. Die Fassade trägt die Handschrift der fünfziger Jahre: markante Linien, weiße Flächen, Fensterläden in sattem Grün. Die Terrasse zieht sich entlang der Rückseite des Gebäudes und öffnet den Blick in den weitläufigen Garten mit altem Baumbestand und gepflegten Hecken; hier erstreckt sich das Grundstück bis zum letzten Sonnenstrahl am Abend.

Im Inneren des Hauses entfalten sich auf etwa 185 Quadratmetern zahlreiche Zimmer, deren Schnitt den Charme vergangener Jahrzehnte bewahrt hat. Die Räume sind großzügig, die Aufteilung angenehm klar. Drei bis vier Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten für alle, die Geborgenheit und Ruhe schätzen. Das Badezimmer trägt Spuren der Zeit, lädt aber dazu ein, eigene Vorstellungen von Komfort und Stil einzubringen. Überall begegnet man liebevoll erhaltenen Details: Originaltüren, massive Holztreppen, Fenster mit Blick ins Grüne.

Vom Wohnzimmer aus öffnet sich der Weg auf die überdachte Terrasse, die sich als zweites Wohnzimmer für die Sommermonate anbietet. Die Terrasse mit ihrem schattigen Dach und dem freien Blick auf den Garten wird zum Mittelpunkt für lange Frühstücke, entspannte Nachmittage und Abende in kleiner Runde. Im Garten selbst dominiert üppiges Grün; Rasenflächen wechseln sich mit strukturierenden Gehölzen ab. Wer den Blick hebt, spürt die Weite, und nimmt in der Ferne die sanften Linien des Taunus oder über das Rhein-Main-Gebiet wahr.

Die gute Substanz des Hauses ist spürbar, die Atmosphäre geprägt von Beständigkeit und Potenzial. Hier kann Neues entstehen, ohne das Gewachsene zu verlieren. In einer ruhigen Straße gelegen, umgeben von gewachsenen Gärten und gewachsenen Nachbarschaften, lädt dieses Haus dazu ein, eigene Akzente zu setzen und die Geschichte weiterzuschreiben. Ein Ort, der die Verbindung zwischen Tradition und Zukunft ganz selbstverständlich lebt.

Objektnummer: 26002062 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Ausstattung und Details

- Parkett-, Naturstein-, Fliesen- und Teppichböden
- Gaszentralheizung 1999
- 2-fach-verglaste Fenster, teilweise mit Klappläden oder Rolläden
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- dezentrale Warmwasserbereitung (Durchlauferhitzer und Boiler)
- Terrasse und Balkon in westlicher Ausrichtung
- Markisen
- parkähnlich angelegter Garten
- Doppel-Garage mit davorliegendem Stellplatz
- Kernsanierung notwendig
- Die Wohn- und Nutzflächenberechnung ist durch einen Sachverständigen neu erstellt worden

Objektnummer: 26002062 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Hardtwald

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26002062 - 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 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: 26002062 - 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