Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

VON POLL - BAD HOMBURG: Exklusivität, Ruhe und Privatsphäre im Herzen Bad Homburgs

Objektnummer: 26002067



KAUFPREIS: 1.880.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 366 m^2

Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

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

Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

Auf einen Blick

Objektnummer	26002067
Wohnfläche	ca. 235 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.880.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	137.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

Die Immobilie





Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

Die Immobilie





Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

Die Immobilie





Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

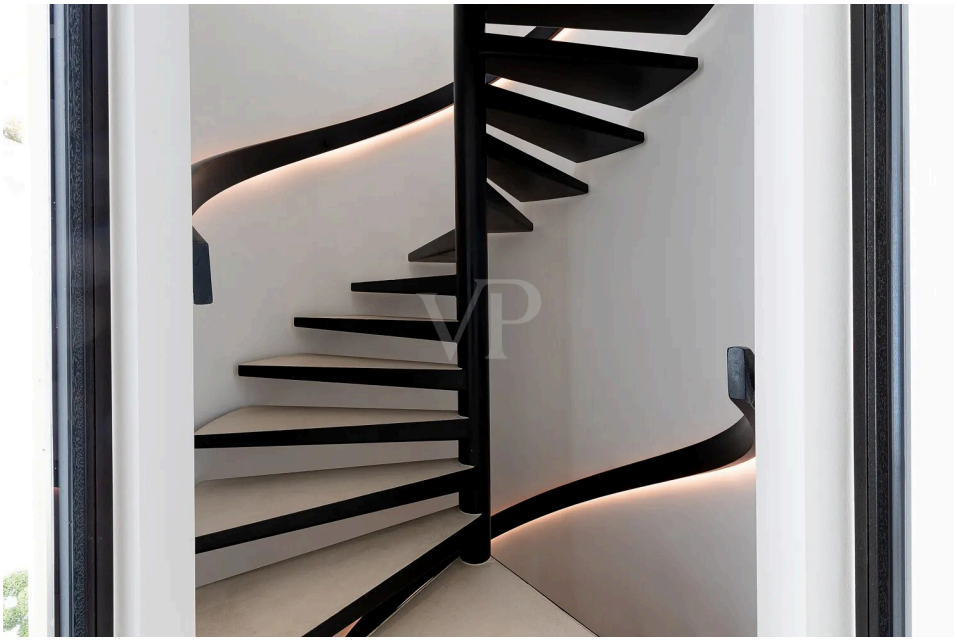
Die Immobilie

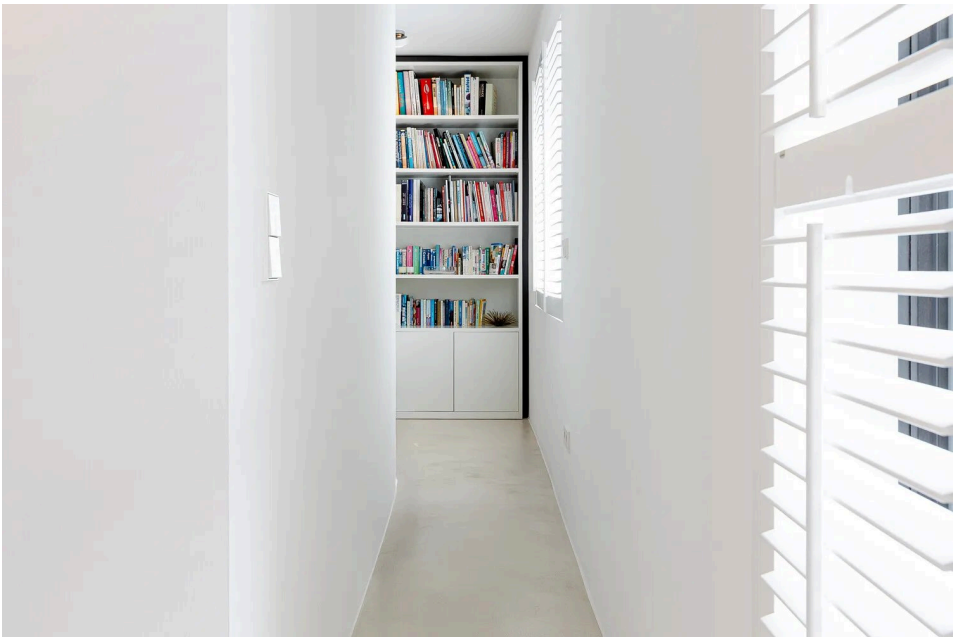




Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

Die Immobilie





Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

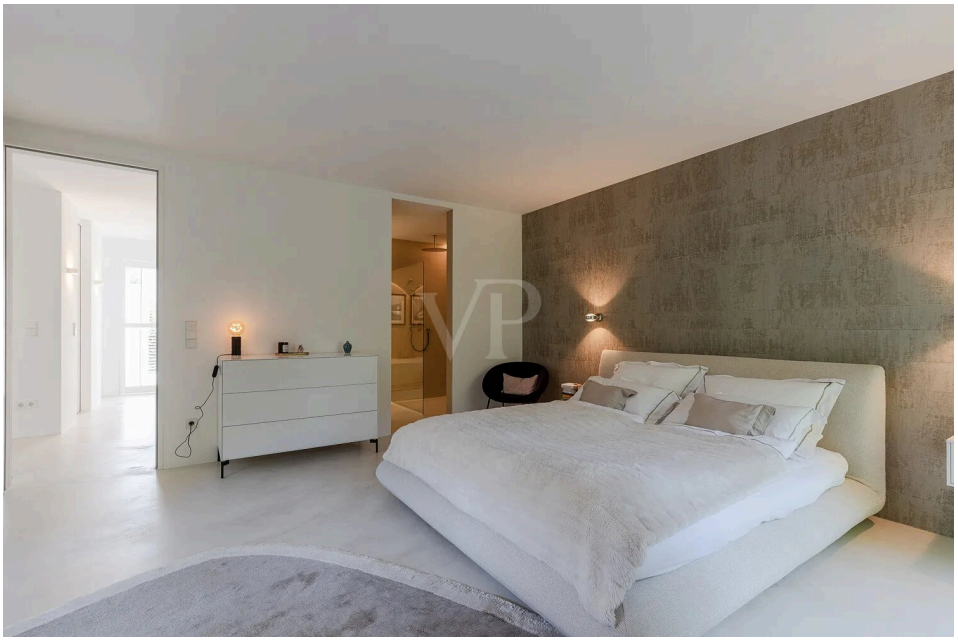
Die Immobilie





Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

Die Immobilie

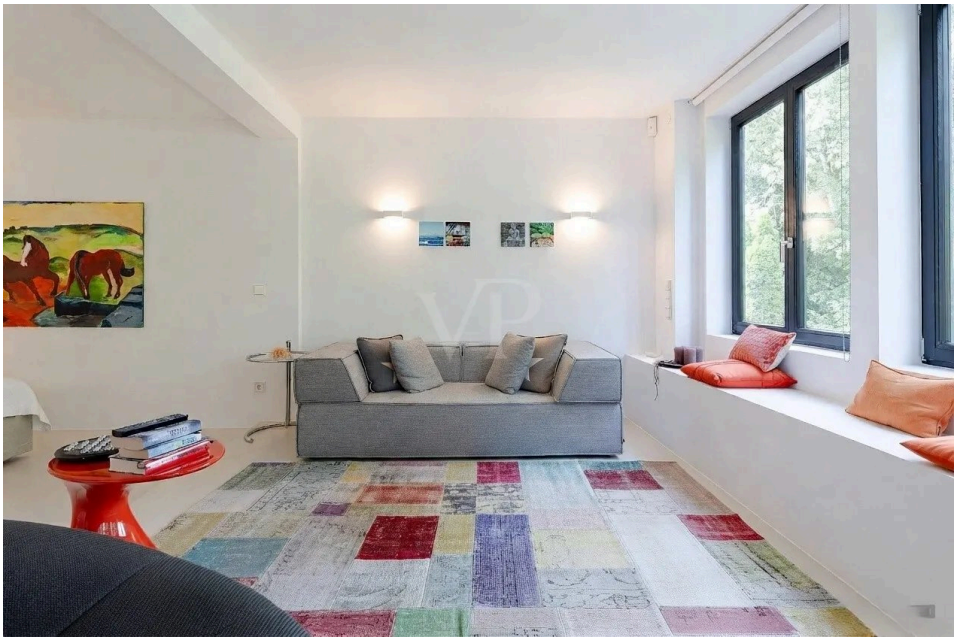




Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

Die Immobilie





Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

Die Immobilie

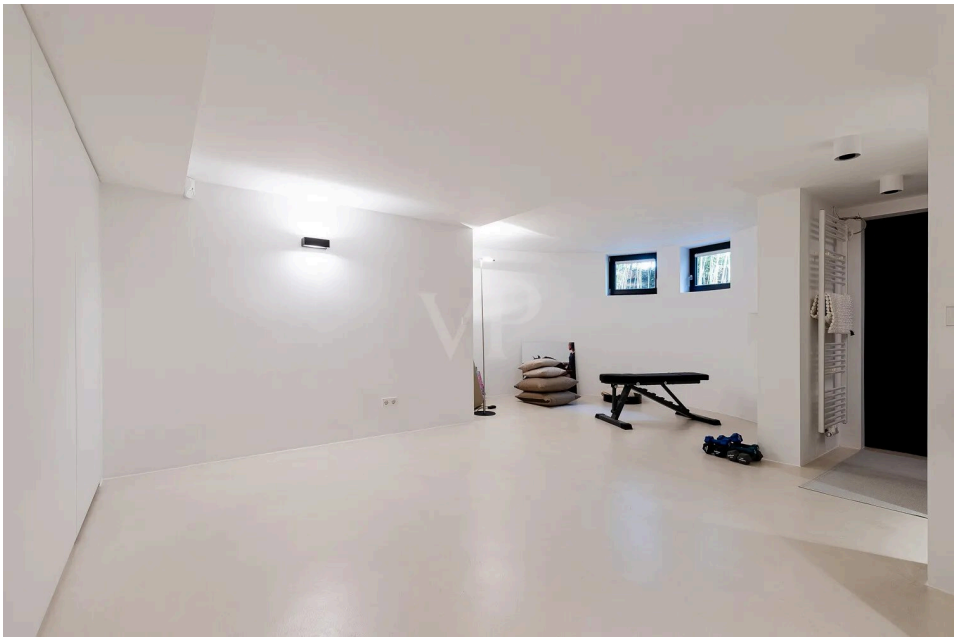




Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

Die Immobilie





Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

Die Immobilie





Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

Die Immobilie





Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

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: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

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

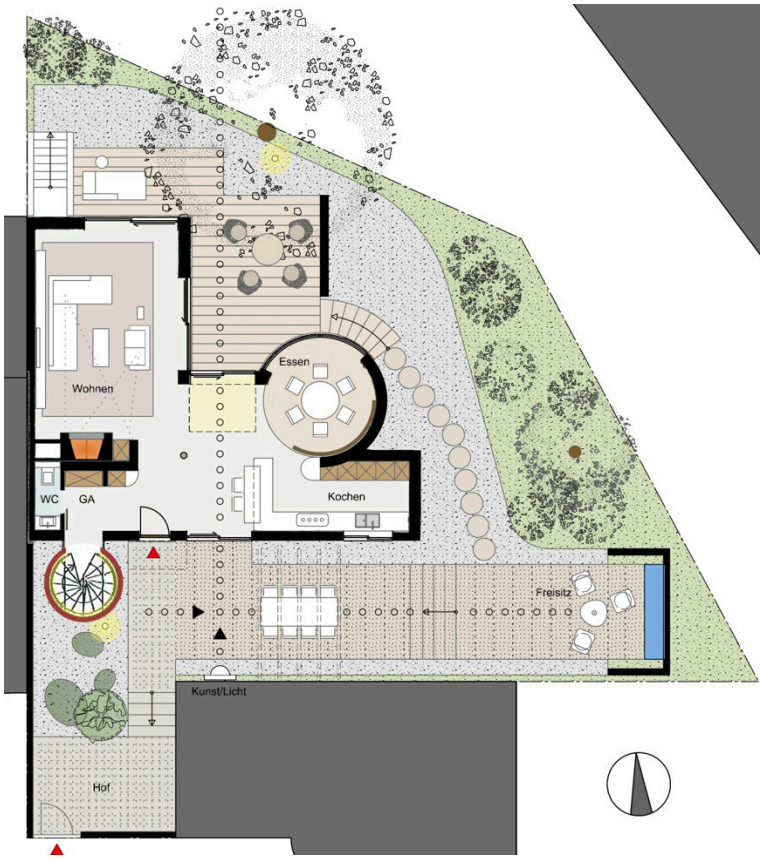
Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

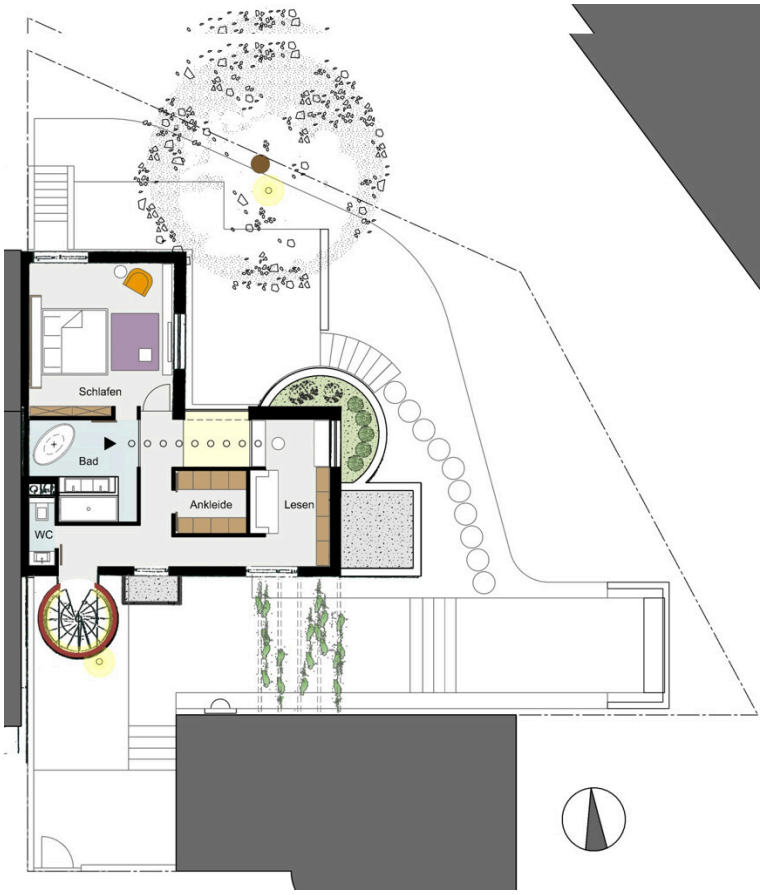
Die Immobilie

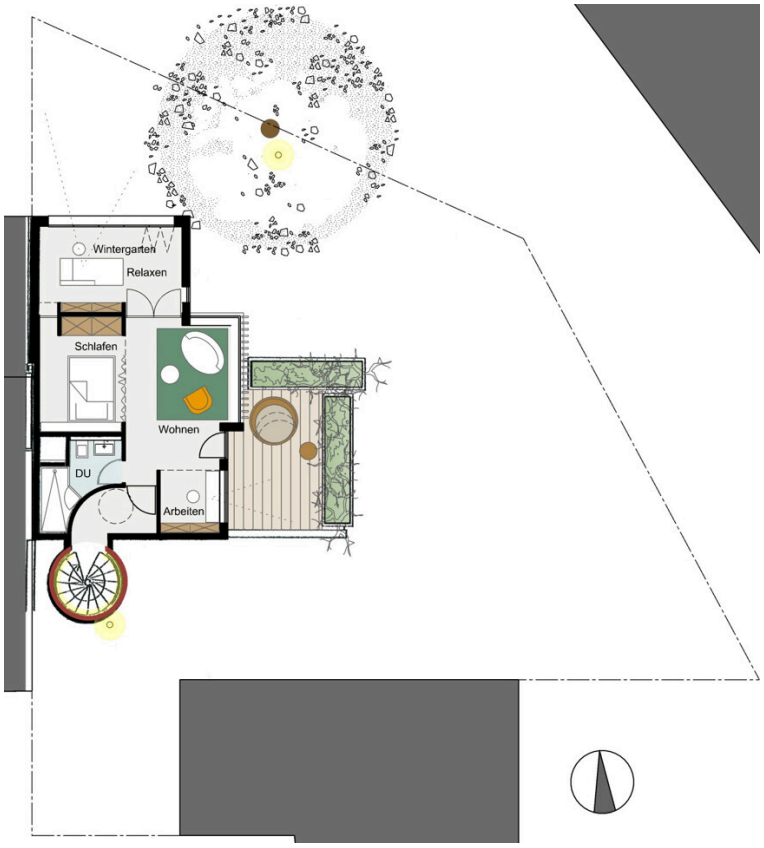


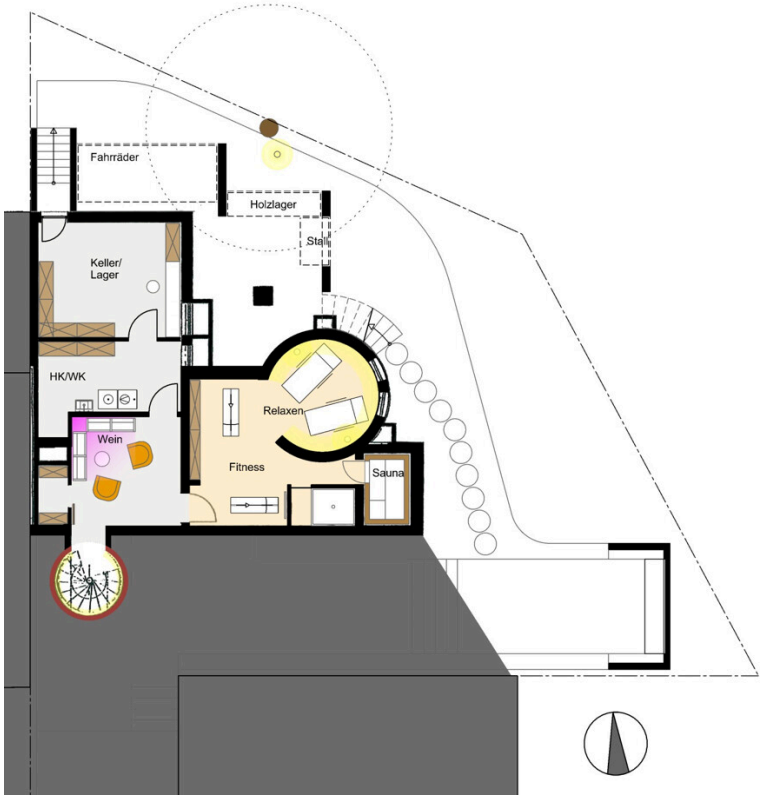
Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

Grundrisse




Schlafen
Bad
WC
Ankleide
Lesen


Wintergarten
Relaxen
Schlafen
Wohnen
DU
Arbeiten


Fahrräder
Holzlager
Stall
Keller/
Lager
HK/WK
Wein
Relaxen
Fitness
Sauna

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

Ein erster Eindruck

Urban Elegance & Pure Living - Ihr Zuhause an der Tannenwaldallee

Nur wenige Schritte von der Bad Homburger Innenstadt entfernt und dennoch vollkommen abgeschirmt liegt diese kernsanierte Stadtvilla in einem außergewöhnlichen, geschützten Wohnensemble. Sie verbindet architektonische Qualität, großzügiges Wohnen und absolute Privatsphäre zu einem Zuhause, das sich flexibel an unterschiedliche Lebensphasen anpasst.

Die 1978 von Friedrich Asche entworfene Anlage mit nur zwanzig individuell geplanten Einfamilienhäusern zählt zu den bemerkenswerten Wohnensembles in Bad Homburg. Im Zuge der umfassenden Kernsanierung wurde, der ursprüngliche Charakter der Villa bewahrt und zugleich konsequent weiterentwickelt: mit hochwertigen Materialien, maßgefertigten Einbauten, italienischer Designküche, exklusiven Bädern, fugenlosen Pandomo-Böden, Fußbodenheizung und moderner Haustechnik.

Flexible Raumaufteilung möglich: Familiendomizil oder Refugium für zwei

Auf rund 235 m² Wohnfläche bietet das Haus Raum für Familie, Beruf, Gäste und persönliche Rückzugsbereiche. Die verschiedenen Ebenen ermöglichen dabei eine individuelle Nutzung, die sich an die jeweilige Lebenssituation anpassen lässt. Damit eignet sich die Stadtvilla sowohl als großzügiges Familienzuhause mit individuellen Bereichen für Eltern und Kinder als auch als anspruchsvoller Lebensmittelpunkt für Paare, mit Platz für Gäste und Homeoffice.

Eingewachsener Garten, idyllische Ruhe und ein außergewöhnlich hohes Maß an Privatsphäre.

Das rund 366 m² große Grundstück bietet mehrere private Außenbereiche mit Terrassen und Sitzgelegenheiten sowie einen sorgfältig gestalteten, eingewachsenen Garten mit wertvollem altem Baumbestand. Ideal für alle, die ein hohes Maß an Lebensqualität erwarten, aber auf einen überschaubaren Pflegeaufwand Wert legen.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit hochwertiger italienischer Designküche. Bodentiefe, rahmenlose Fenster öffnen den Wohnraum zum eingewachsenen, asiatisch inspirierten Garten und zu mehreren privaten Terrassen. Innen und außen gehen hier selbstverständlich ineinander über.

Im Obergeschoss befindet sich der Masterbereich mit Schlafzimmer, maßgefertigter Ankleide, hochwertigem Designerbad sowie einem weiteren Raum, der derzeit als Bibliothek und Homeoffice genutzt wird. Dieser Bereich kann ebenso als Kinder- oder

Rückzugszimmer genutzt werden.

Außergewöhnliche Architektur, ausgestattet mit exquisitem Interieur

Das oberste Geschoß mit eigenem Duschbad und geschützter Dachterrasse stellt ein besonderes Highlight dar. Ob als eigenes Refugium für einen Teenager, als Gästesuite, Homeoffice, Atelier oder privater Rückzugsort – hier entstehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Raum für Fitness, Wellness und Gäste

Auch das Souterrain ist mehr als eine klassische Nebenfläche: Ein separater Gästebereich mit eigenem Bad, das Home-Gym sowie weitere großzügige Räume bieten Platz für Gäste, Arbeiten, Fitness oder beispielsweise einen Au-pair-Bereich. Eine Sauna kann hier ebenfalls realisiert werden.

Das Besondere: Ruhiges Wohnen in der Stadtmitte

Morgens zu Fuß in die Stadt, nach Hause kommen und die Ruhe genießen. Diese seltene Verbindung aus urbaner Nähe, geschütztem Wohnen, besonderer Architektur und flexibler Nutzbarkeit macht diese Immobilie einzigartig.

Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

Ausstattung und Details

Ausstattung und Details
•Umfassende Kernsanierung
•Hochwertige, zeitgemäße technische Ausstattung
•Erneuerung von Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen
•Fußbodenheizung auf allen Wohnebenen
•Neue Gas-Etagenheizung mit zwei Heizkreisläufen;
•Umrüstung auf Luft-Wärmepumpe möglich
•Hochwertiger, nahezu fugenloser PANDOMO®-Floor im gesamten Haus
•PANDOMO®-Floor auch auf den Treppen
•Alle Fenster erneuert, im EG rahmenlose 'PanoramaH'-Schiebeelemente
•Maßgefertigte WAREMA-Außenjalousien
•Individuelles Beleuchtungskonzept mit Multiline-Lichtsystem
•Hochwertige Designer-Küche von Minimal Cucina
•Designerbäder mit Ausstattungen von Makro und CEA
•Großzügige Ankleide mit maßgefertigten Einbauten
•Maßgefertigte Schreiner- und Einbaumöbel im gesamten Haus
•Bibliothek, Garderobe und Masterbereich mit deckenhohen Einbauten
•JASNO Shutters in der Bibliothek
•Kamin im Wohnbereich
•Raumhöhen von ca. 2,50 m
•Telenot-Alarmanlage mit Außenhautüberwachung und Glasbruchsensorik
•Dachsanierung mit neuen Schindeln
•Neue Holzterrassen im EG und DG
•Hochwertig gestalteter Gäste- und Duschbereich im Souterrain
•Gym- und Wellnessbereich mit Möglichkeit zum Einbau einer Sauna
•Südlich ausgerichtete Terrasse mit barrierefreiem Zugang
•Eingewachsener, asiatisch inspirierter Garten
•Wertvolle Bepflanzung und alter Baumbestand
•Hochwertige Außen- und Gartenbeleuchtung
•Tiefgarage mit zwei Stellplätzen

Objektnummer: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

Alles zum Standort

Die Villa liegt im geschützten Prinzengarten-Ensemble nahe der Tannenwaldallee – eingebettet in eine ruhige, von der Straße abgeschirmte Wohnanlage und zugleich nur wenige Gehminuten von der Bad Homburger Innenstadt entfernt. Schlosspark, Kurpark, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Schulen und Kindertagesstätten sind bequem erreichbar. Gerade diese Verbindung aus zentraler Lage, viel Grün und außergewöhnlicher Privatsphäre ist in Bad Homburg selten.

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 6- und 18-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: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

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: 26002067 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Schloß

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