Bad Homburg

Einfamilienhaus mit Süd-Terrasse und schönem Garten

Objektnummer: 26002078a



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134.19 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 569 m^2

Objektnummer: 26002078a - 61348 Bad Homburg

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

Objektnummer: 26002078a - 61348 Bad Homburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26002078a
Wohnfläche	ca. 134.19 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26002078a - 61348 Bad Homburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	218.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26002078a - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26002078a - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26002078a - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26002078a - 61348 Bad Homburg

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: 26002078a - 61348 Bad Homburg

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: 26002078a - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26002078a - 61348 Bad Homburg

Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage und in zweiter Reihe präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus auf einem überdurchschnittlich großen, wunderschön eingewachsenen Grundstück. Der weitläufige Garten mit seinem gewachsenen Baum- und Pflanzenbestand bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Freiraum – ideale Voraussetzungen für Gartenliebhaber, Familien und alle, die naturnahes Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen.

Das im Jahr 1967 errichtete Haus ist im Bungalowstil angelegt und überzeugt durch eine offene Raumgestaltung, großzügige Fensterflächen sowie die harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereich.

Den Mittelpunkt des Erdgeschosses bildet der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Eine großzügige Schiebetür führt auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse, von der sich der Blick in den Garten öffnet. Dieser erstreckt sich entlang der Westseite des Hauses und bietet sowohl sonnige als auch schattige Plätze zum Entspannen und Genießen.

Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt, sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Eckbadewanne.

Im Gartengeschoss stehen zwei weitere, wohnlich ausgebaute und besonders großzügig geschnittene Räume zur Verfügung. Dank ihrer Südausrichtung sind auch diese angenehm hell und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Gäste-, Arbeits- oder Hobbybereich. Ein zusätzliches Duschbad sowie der Heizungsraum mit Öltank ergänzen das Raumangebot.

Das Haus wurde Ende der 1990er-Jahre saniert und gedämmt. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Eine Garage befindet sich direkt an der Straße. Von dort führt ein kurzer, stufenloser Fußweg zum Haus. Die Immobilie ist derzeit vermietet, wird jedoch mietfrei übergeben.

Das Besondere an dieser Immobilie ist die gelungene Kombination aus der zurückversetzten, ruhigen Lage, dem großzügigen Grundstück und dem eingewachsenen Garten. Ein Zuhause mit viel Privatsphäre und Raum für individuelle Wohn- und Lebensvorstellungen.

Objektnummer: 26002078a - 61348 Bad Homburg

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Parkettboden und Laminatboden
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne
- Elektrische Rollläden
- Kletterhaus mit Rutsche im Garten
- Garage

Objektnummer: 26002078a - 61348 Bad Homburg

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: 26002078a - 61348 Bad Homburg

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: 26002078a - 61348 Bad Homburg

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