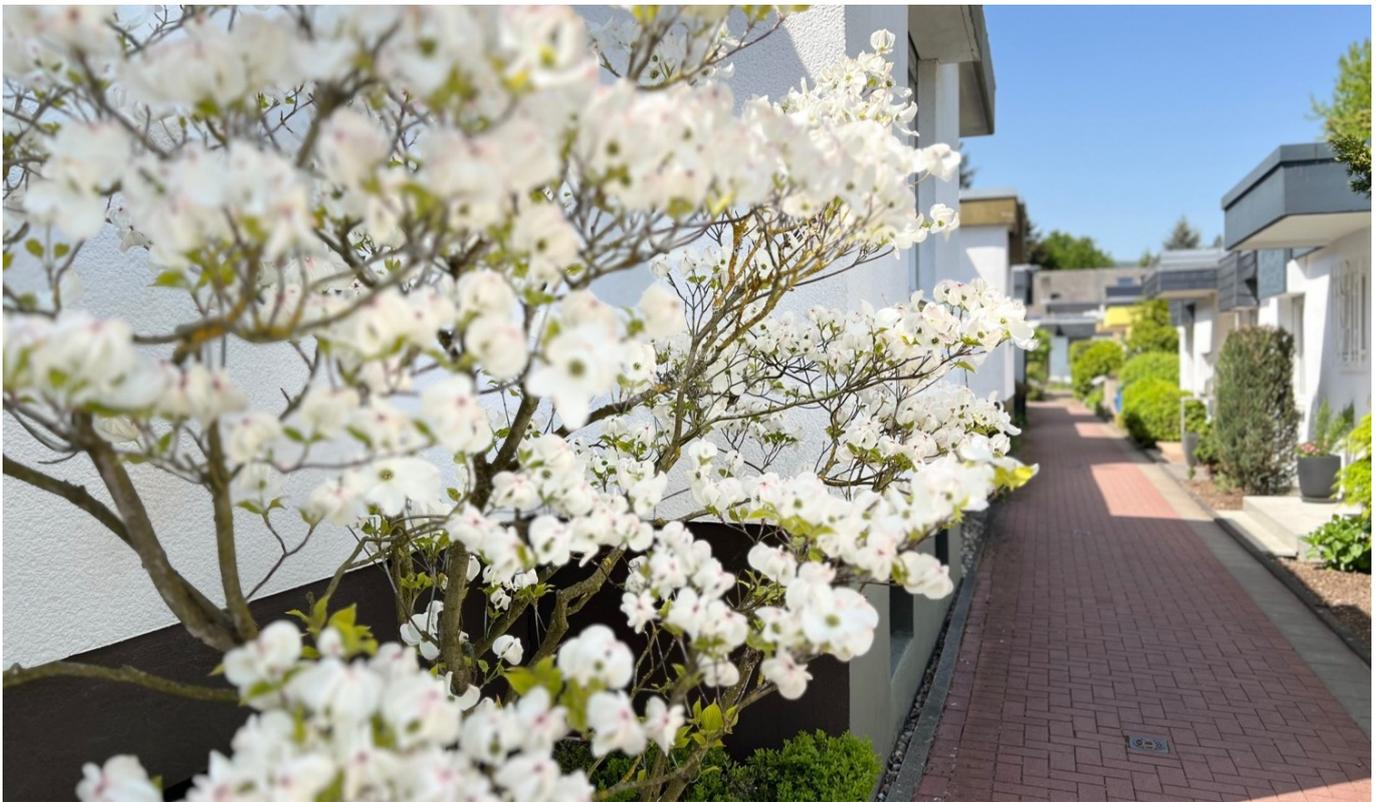


Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

# VON POLL - BAD HOMBURG: Reizvoller Bungalow mit Garten - Wohnen auf einer Ebene!

Objektnummer: 24002033



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 272 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002033 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

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

Objektnummer: 24002033 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002033
Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24002033 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergiebedarf	205.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.04.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24002033 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



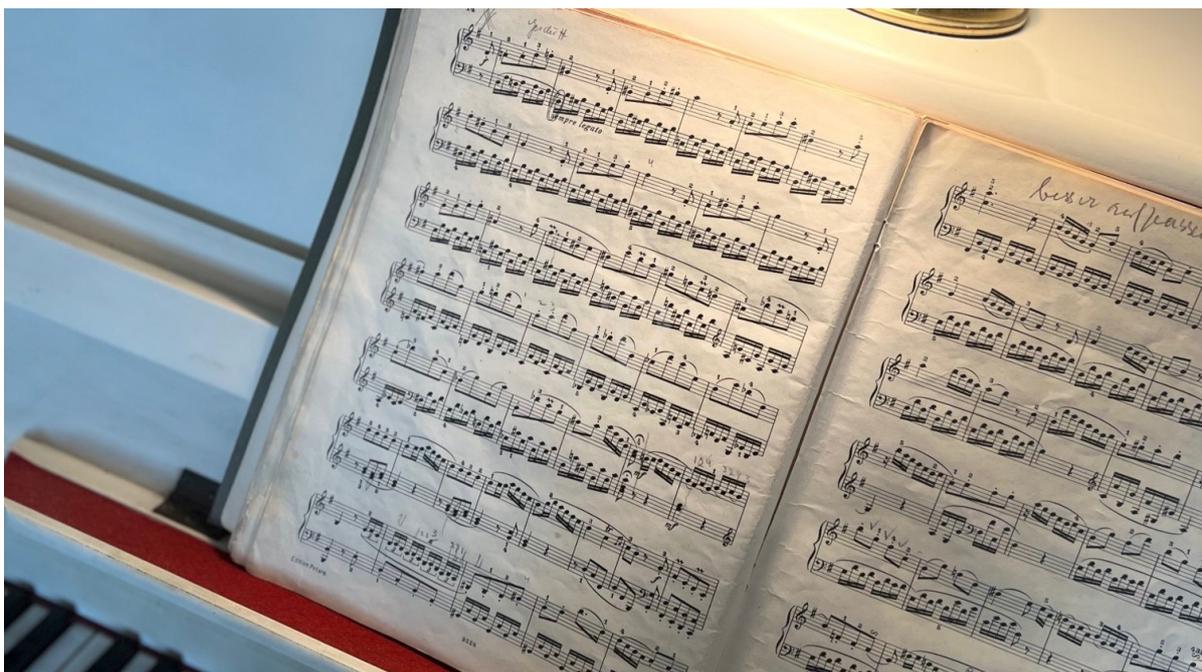
Objektnummer: 24002033 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002033 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



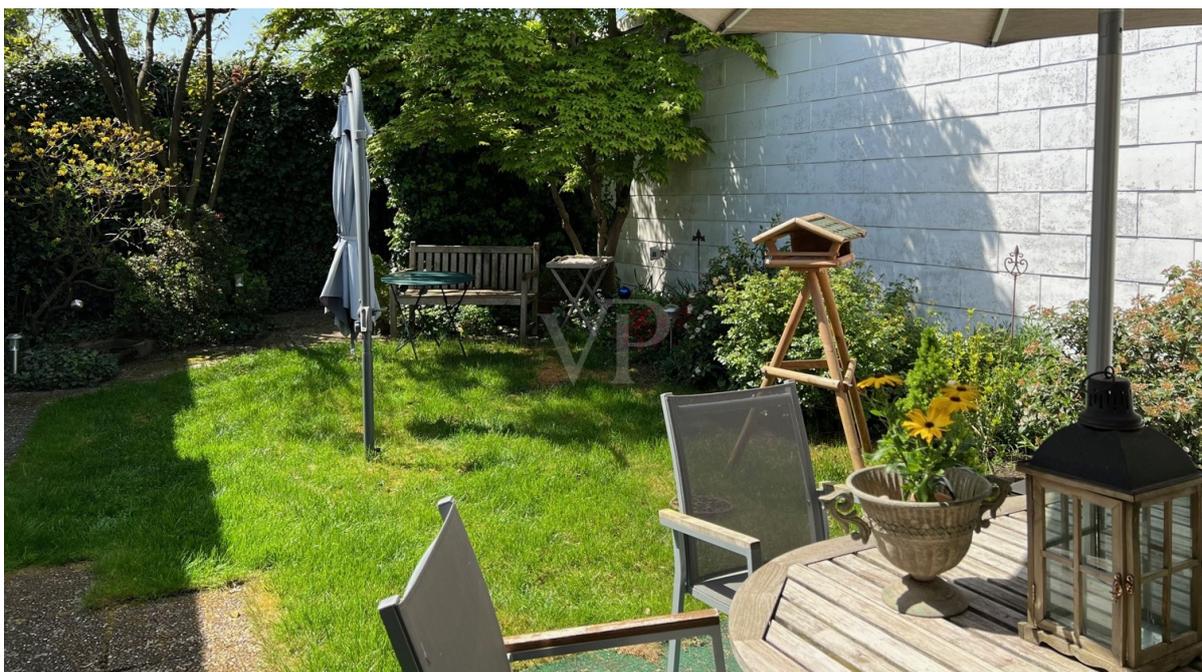
Objektnummer: 24002033 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



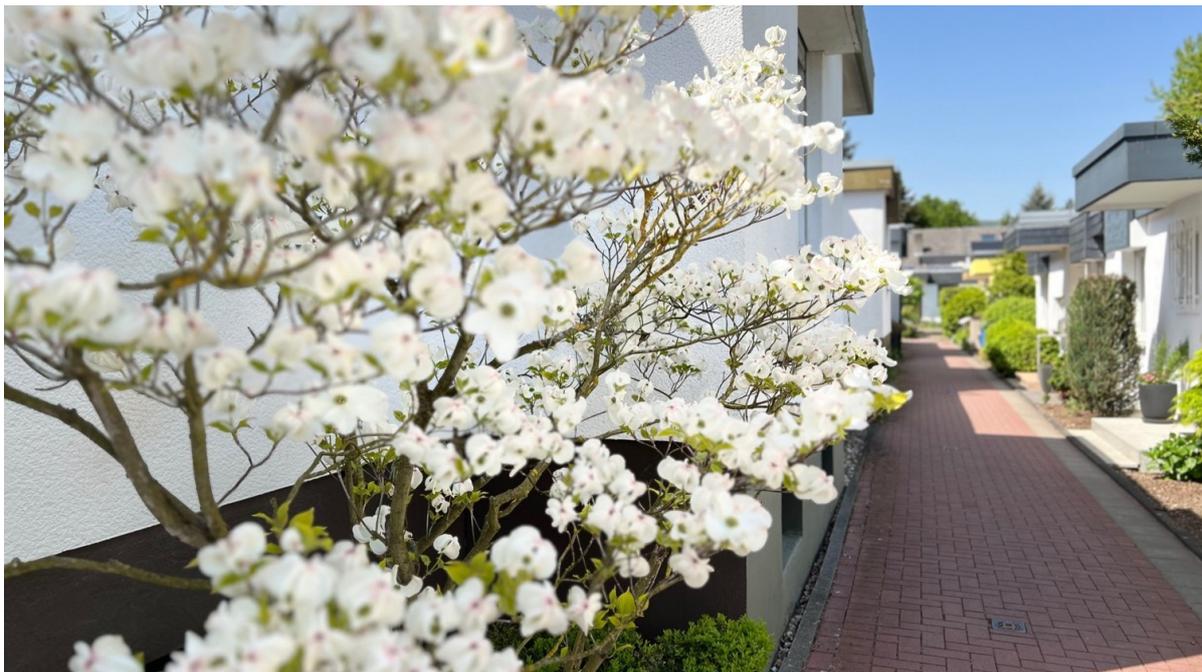
Objektnummer: 24002033 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002033 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Objektnummer: 24002033 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
[bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

**Objektnummer: 24002033 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein Haus mit Garten in Bad Homburg, das alle Zimmer auf einer Ebene hat? Gerne mit einem schönen Garten? Dann möchten wir Sie auf diesen gut geschnittenen Bungalow in L-Form in stadtnaher begehrter Lage mit guter Verkehrsanbindung aufmerksam machen! Das Haus ist gleichermaßen für eine Familie mit Kindern, als auch für ein Paar mit Platzbedarf ideal geeignet. Die Wohnlage ist reizvoll durch die Nähe zum Naherholungsgebiet mit Streuobstwiesen, Feldern und Spazierwegen, die sich bis nach Oberstedten und Oberursel ausdehnen. Die Innenstadt mit der belebten Fußgängerzone und Ihren Einkaufsmöglichkeiten, die Schulen, der Bahnhof und die Bad Homburger Parks sind schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Minuten von dem Haus entfernt. Hier wohnen Sie in einer familienfreundlichen, ruhigen Umgebung mit gepflegten Einfamilienhäusern und schönen Gärten in der Nachbarschaft. Über den Windfang betreten Sie die Diele mit Garderobe und Gäste-WC. Dann schließt sich ein geräumiges Wohn- und Esszimmer an. Durch bodentiefe Fenster hat man einen schönen Blick ins Grüne. Die Innen- und Außenbereiche scheinen fließend ineinander überzugehen. Die Zimmer wirken hell und freundlich. Sowohl vom Wohn- als auch vom Essbereich gibt es einen direkten Zugang in den Garten. Dieser ist reizvoll angelegt. Durch die L-Form des Bungalows liegt er geschützt, so dass Sie Ihre Privatsphäre uneingeschränkt genießen können. Im Wohnzimmer ist viel Platz für gemütliche Zusammenkünfte. Der offen angrenzende Essbereich liegt praktisch und nah an der Küche. In der Küche ist eine weiße Einbauküche vorhanden. Leidenschaftliche Hobbyköche können sich noch individuell verwirklichen und eine neue Küche nach eigenen Vorstellungen planen. An einem Flur folgen die privateren Räumlichkeiten: Ein großes Elternschlafzimmer mit einem Duschbad und zwei Arbeits- oder Schlafzimmer sowie ein zweites Bad. Alle Schlafzimmer sind mit Fenstern zum Garten ausgestattet. Ein Treppenabgang führt in das Untergeschoss. Dort liegt ein geräumiger Vorraum der wohnlich gestaltet ist, ebenso wie der ausgebaute Hobbyraum mit ca. 32 m<sup>2</sup> (Nutzfläche). Hier haben Sie viel Platz zum Feiern oder für Ihre Hobbies. Ein Hauswirtschaftsraum, der die Heizung beherbergt (Fernwärme) und ein Stau- bzw. Vorratsraum runden das Raumangebot ab. Hinter dem Haus befindet sich ein Garagenhof mit einer Garage für Ihren PKW. Sprechen Sie uns gerne an, wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie bald bei einer Besichtigung vorzustellen.

Objektnummer: 24002033 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Rollläden, teilweise elektrisch
- Parkett im Wohn-/ Essbereich
- bodentiefe Fenster im Wohn-/ Essbereich
- Terrasse mit Markise
- Heizung mit Fernwärme
- teilunterkellert
- eingewachsener Innenhof-Garten
- Garage im angrenzendem Garagenhof

Objektnummer: 24002033 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## 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, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar.

**Objektnummer: 24002033 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 205.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24002033 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)