

Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

# VON POLL - BAD HOMBURG: SCHÖNER WOHNEN in gefragter Lage!

Objektnummer: 24002053



KAUFPREIS: 2.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 218 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 789 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

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

Objektnummer: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002053	Kaufpreis	2.350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 218 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 157 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1956		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	128.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.11.2026	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

## Die Immobilie



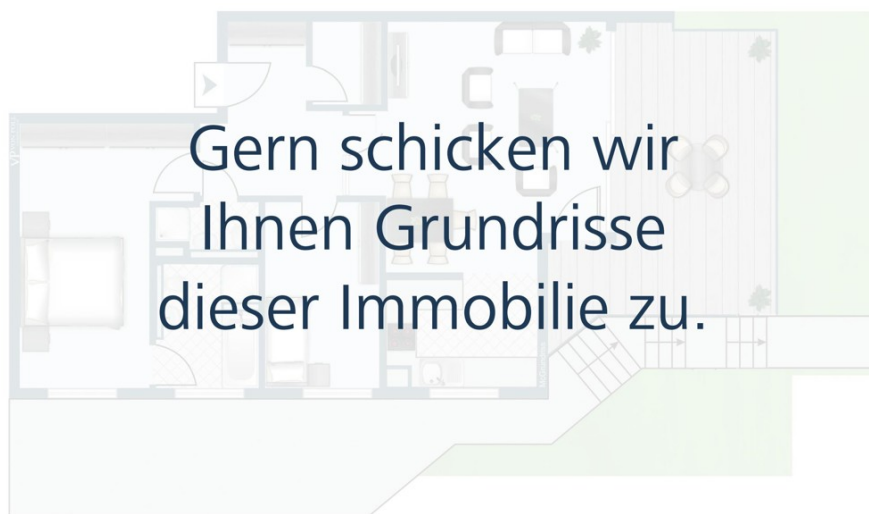
Objektnummer: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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



Objektnummer: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
SEITE 10/2022  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

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

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



**Objektnummer: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG**

## Ein erster Eindruck

Dieses schöne, zeitgemäß gestaltete Einfamilienhaus befindet sich in sehr beliebter und familienfreundlicher Lage von Bad Homburg. Die Schulen (Grundschulen und Gymnasien) und Kindergärten sind schnell zu erreichen. Die Anbindung an die Autobahn ist ideal. Neben der familienfreundlichen Lage, nah zum Schlosspark und zur Innenstadt, begeistert das Haus durch seine gute Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und viel Helligkeit in den Räumen. Im Eingangsbereich des Hauses liegt eine geräumige Diele mit Gäste Bad, Dusche und einem Gästezimmer im Anschluss. Hochwertige Eichendielen wurden durchgängig in den Wohnräumen verlegt. Elektrische Rollläden und ein gemütlicher Innenkamin zur Holzbefuerung gehören zu der exklusiven Ausstattung des Hauses. Die moderne Einbauküche mit hellen Fronten, hochwertigen Markengeräten und viel Stauraum spiegelt den gehobenen Wohnstil des Hauses wieder. Das Esszimmer führt offen in den behaglichen Wohnzimmerbereich mit Zugang zu der großen Terrasse, die teilweise überdacht ist. Der traumhafte große Garten mit Ausrichtung nach Süd-Westen ist durch eine umlaufende Hecke kaum einsehbar und gewährt seinen Bewohnern, großen wie kleinen, viel Privatsphäre beim Feiern oder bei sportlichen Freizeitaktivitäten. In das Obergeschoss führt eine elegante Holzterrappe. Hier liegen an einem Flur zwei Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> und ca. 17 m<sup>2</sup> sowie ein zeitgemäßes großes Tageslichtbad mit hochwertigen Armaturen. Eine Eckbadewanne und eine Dusche sorgen für Komfort. Der Masterbedroom mit ca. 28 m<sup>2</sup> ist mit einer Ankleide verbunden. Die Schrankeinbauten bietet viel Stauraum für Ihre Garderobe. Das Dachgeschoss ist wohnlich ausgebaut und daher als Schlafbereich für Gäste geeignet. Alternativ wäre die Nutzung als Spielzimmer für die Kinder oder ein Homeoffice denkbar. Im Untergeschoss können drei Kellerräume als Stauraum, Hobbyraum oder Werkstatt genutzt werden. Außerdem bietet ein kleiner Wellnessbereich mit Duschbad und einer Sauna von Klafs Raum für Erholung und Entspannung. Drei weitere Kellerräume wurden für hauswirtschaftliche Nutzungen (Technik, Waschküche und Heizungskeller) vorgesehen. Eine abschließbare Garage und zwei hintereinander gelegene Stellplätze im Innenhof bieten Ihnen und Ihren Gästen eine bequeme Abstellmöglichkeit für Fahrräder und Fahrzeuge. Wenn Sie ein exklusives Wohnambiente lieben und sich ein großes Raumangebot wünschen, wird Sie dieses Angebot ansprechen. Gerne vereinbaren wir einen Termin zur Besichtigung mit Ihnen.

Objektnummer: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

## Ausstattung und Details

- Parkettboden, Eichendiele geölt
- Großformatiger Fliesenboden in den Bädern und der Küche
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten, Apothekerschrank, Sitzecke
- Großer offener Wohn-Essbereich mit Innenkamin
- Gäste-Toilette und Dusche im EG
- Elektrische Rollläden
- Bad mit Tageslicht, Badewanne und Dusche im 1. OG
- Elektrische Fußbodenheizung im Bad
- Holztreppenhaus
- Voll unterkellert
- Sauna
- Duschbad im UG
- Eingewachsener Garten
- Terrasse mit Markise und Loggia
- Garage, zusätzlich 2 Stellplätze davor

Objektnummer: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

## 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. 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: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2026. Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24002053 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – BAD HOMBURG

## 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)