

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

# VON POLL - BAD HOMBURG: Denkmalgeschütztes Stadtpalais (kernsaniert) mit Pool, Poolbar und Privatpark

Objektnummer: 24002045a



KAUFPREIS: 6.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 704 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1.760 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002045a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

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

Objektnummer: 24002045a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002045a
Wohnfläche	ca. 704 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	14
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1890
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	6.300.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24002045a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24002045a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002045a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



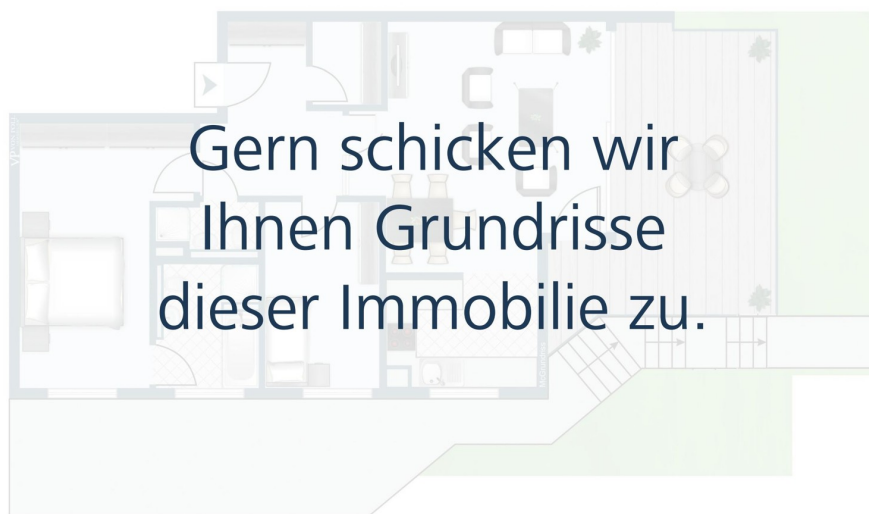
Objektnummer: 24002045a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## 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: 24002045a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 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: 24002045a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## Ein erster Eindruck

Im Herzen von Bad Homburg, nur wenige Minuten zu Fuß von der attraktiven Innenstadt entfernt mit der lebendigen Fußgängerzone "Louisenstraße" und nah zum Kurpark von Bad Homburg, befindet sich diese herrschaftliche Liegenschaft! Ein imposantes Stadtpalais mit Außenpool, eleganter Poolbar und parkartigem Garten! Das denkmalgeschützte Stadtpalais, zählt zu den schönsten Gebäuden der Kurstadt. Darüber hinaus bietet die historische Villa, ein vielfältig nutzbares Raumangebot, das insbesondere für Familien mit größerem Platzbedarf interessant ist. Ohne Aufwand können einzelne Wohnbereiche auf allen Etagen entweder verbunden oder abgeschlossenen werden, so dass ein sehr großzügiges Wohnkonzept mit viel Komfort und Privatsphäre ermöglicht wird. Ab dem Jahr 2009 wurde das Anwesen vom derzeitigen Eigentümer in Abstimmung mit dem Denkmalschutz behutsam kernsaniert. Die Ausstattung des Stadtpalais zeugt von besonderer Exklusivität. Das Wohnambiente entspricht höchsten Ansprüchen. Luxuriöse Materialien und exklusives Design kommen in den großzügig geschnittenen, hellen Räumlichkeiten prachtvoll zur Geltung. Regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen sorgen bis heute dafür, dass sich das Stadtpalais in einem hervorragenden Zustand ohne Renovierungsstau präsentiert! Weitere zusätzliche Aufwertungen des Anwesens erfolgten in den letzten Jahren. Kunstvolle Treppen, Geländer und Dekorationen (Metall/ Gusseisen) wurden eigens für das Stadtpalais entworfen und angefertigt. Die Außenanlage wurde vollständig neu angelegt, Terrassen und Wege mit Natursteinen gestaltet und mit einem Wasserspiel ergänzt. Die Installation imposanter Skulpturen vervollständigt das luxuriöse Ambiente der Liegenschaft im Außenbereich. Zwei große Terrassen, im mediterran anmutenden Poolbereich sowie im Hochparterre laden dazu ein, die traumhaften Ausblicke über den Pool und die Gartenanlage zu genießen. Bei dezenter Loungemusik und einem Sundowner fühlen Sie sich wie im Urlaub! Ein weiteres Highlight ist das Studio im Dachgeschoss, das sich ideal für Gäste eignet und einen grandiosen Ausblick über den Hardtwald und den Taunus aufweist. Im Untergeschoss liegt der Sommer-Wohnbereich mit Schlaf- und Ankleidezimmern sowie einem großzügigen Bad. Besonderen Charme haben die Zimmer durch den Blick auf den azurblauen Pool. Die ehemalige Garage wurde in die Poolbar umgebaut und zum Pool hin geöffnet. Hier empfängt der Gastgeber seine Gäste zu einem Welcome- Drink an der professionell eingerichteten Poolbar. Der beheizbare Außenpool ist mit einer Gegenstromanlage ausgestattet. Das herrschaftliche Anwesen ist einzigartig und zählt zu den absoluten Raritäten auf dem Bad Homburger Immobilienmarkt. Als Käufer können Sie direkt einziehen und den Komfort und Luxus, den das Stadtpalais bietet, sofort genießen! Sprechen Sie uns gerne an und senden Sie uns Ihre Kontaktdaten sowie einen Kapitalnachweis. Gerne vereinbaren wir daraufhin

zeitnah einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Objektnummer: 24002045a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## Ausstattung und Details

- Grundstück 1.760 m<sup>2</sup>
- Poolfläche ca. 47 m<sup>2</sup>, Gegenstromanlage, Poolbar
- Restauriertes Originalparkett
- Naturstein, verlegt in Römischem Verbund in den Bädern
- Exklusive Einbauküche Bulthaup und Gaggenau
- Hochwertige Schreinereinbauten auf allen Etagen
- Kamin zur Holzbefuerung / Erdgeschoss
- Gaskamin im Schlafzimmer / Gartengeschoss
- Beleuchtungskonzept / Innen und Außen
- Sonos-Soundanlage / Innen und Außen
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Stuckelemente und Holzvertäfelungen
- Handgeschmiedete Geländer und Dekore, teilweise Gusseisen
- Teilweise abgerundete Türen und Zargen (original)
- Terrassen im Erdgeschoss und Gartengeschoss
- Installierte Sturmschirme an den Sitz- und Liegeplätzen
- Verglaste Arkaden / Gartengeschoss
- Privatpark mit Bewässerung, Beleuchtung & Skulpturen
- Hofanlage Naturstein mit elektrischem Flügeltor
- Stellplätze für Ihre Fahrzeuge (3-5)

Objektnummer: 24002045a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## 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: 24002045a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## 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: 24002045a - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## 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)