

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

# VON POLL - BAD HOMBURG: Einfamilienhaus in Bestlage - Nähe Schlosspark

*Número de propiedad: 24002051*



PRECIO DE COMPRA: 1.399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 176,2 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 598 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24002051 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24002051 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## De un vistazo

Número de propiedad	24002051	Precio de compra	1.399.000 EUR
Superficie habitable	ca. 176,2 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	4	Espacio utilizable	ca. 91 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1965		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 24002051 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	218.30 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	08.11.2032	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite		



Número de propiedad: 24002051 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad





Número de propiedad: 24002051 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24002051 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad





Número de propiedad: 24002051 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad





Número de propiedad: 24002051 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad





Número de propiedad: 24002051 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad



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)



Número de propiedad: 24002051 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 24002051 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Una primera impresión

Diese freundliche Immobilie liegt in einem gehobenen Viertel vis a vis des historischen Bad Homburger Schlossparks. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen (Grundschulen und Gymnasien) und Kindergärten sind gut und sicher erreichbar. Das Einfamilienhaus (Bj. 1965) in Holzständerbauweise, bietet durch seine praktische Raumaufteilung sowohl einer Familie mit Kindern als auch einem Paar mit großzügigem Wohnanspruch ein gemütliches Zuhause. Der Eingangsbereich des Hauses führt durch eine geräumige Diele mit Garderobenbereich. Hier finden Sie auch ein modernisiertes Tageslicht-Duschbad (2014) sowie ein ruhiges Gäste-/Arbeitszimmer. Von der Diele aus gelangt man in den behaglichen Wohnbereich mit Holzofen. Der 52 Quadratmeter große Raum - mit Parkettboden ausgestattet- ist durch eine Flügeltür in Ess- und Wohnzimmer unterteilt. Von hier haben Sie Zugang auf die sonnige Süd/West-Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Das eingewachsene Grundstück - eine umlaufende Hecke und Bäume garantieren die nötige Privatsphäre - bietet ausreichend Platz sowohl für eine Schaukel als auch weitere Spielgeräte und lädt zum Entspannen in der Abendsonne ein. Die großzügige Wohnküche bildet den Mittelpunkt des Hauses. Mit viel Stauraum bietet die Einbauküche Platz für einen Tisch mit zehn Stühlen, ideal für große Essen oder Partys mit Familie und Freunden - eine wirklich seltene Gelegenheit. Eine gepflegte Holzterrasse führt in das lichtdurchflutete Obergeschoss mit Parkettboden. Hier befinden sich zwei Zimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne sowie ein 26 Quadratmeter großer Masterbedroom mit Ankleide. Einbauschränke ermöglichen das Unterbringen der Garderobe. Im Untergeschoss befinden sich der Wäscherraum, der Heizungskeller mit Öltank sowie ein Hauswirtschaftsraum. Ein Hobbyraum wird derzeit als Fitnesskeller genutzt. Eine abschließbare Garage für Ihr Fahrzeug mit direktem Zugang zum Haus bietet auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Wenn Sie den Wunsch nach einem ruhigem Wohnumfeld in werthaltiger Lage haben und ein helles Raumangebot suchen, wird Sie dieses Angebot ansprechen. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen.



Número de propiedad: 24002051 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Todo sobre la ubicación

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, sowie ein 9- und 16-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar.

Número de propiedad: 24002051 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 218.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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.



Número de propiedad: 24002051 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)