

Bad Homburg – Hardtwald

VON POLL - BAD HOMBURG: Hardtwaldvilla auf großem Grundstück mit viel Privatsphäre

????????? ??????????: 24002011



???? ??????: 1.980.000 EUR • ??????????: ca. 210 m² • ?????????: 6 • ??????? ?????: 1.677 m²

???????? ??????????: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

?? ??? ??????

???????? ??????????	24002011	????? ???????	1.980.000 EUR
????????????	ca. 210 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	????? ??????????????	2015
???????????????? ???	4	??????????	?????????
????????????		????????????????	????????????
????????????	2	????????????????????	ca. 60 m ²
????? ?????????????	1954	????????	????????, WC
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	????????????, ??????, ??????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	251.90 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.02.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

?? ?????????



???????? ????????: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

?? ????????



???????? ??????????: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

?? ?????????



???????? ??????????: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

?? ?????????



???????? ??????????: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

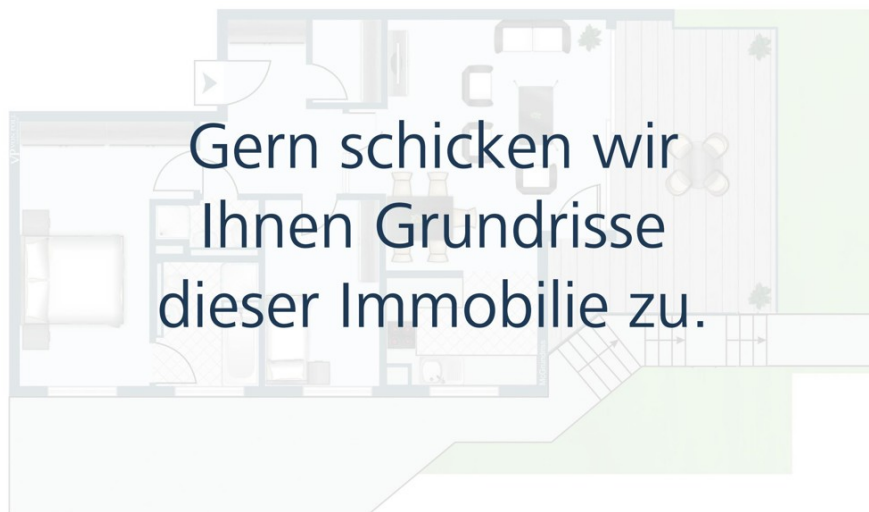
?? ?????????



???????? ??????????: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com/bad-homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

???????? ??????????: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

???????? ??????????: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

??? ?????? ???????????

Die bezaubernde Villa mit großem Grundstück befindet sich im repräsentativen Villengebiet Hardtwald in Bad Homburg. Liebhaber von Blicklagen werden begeistert sein: Der Ausblick vom Haus zum Horizont und dem Taunus ist beeindruckend und einmalig. Die besondere Lage am Ende der ruhigen Privatstraße garantiert ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Trotzdem erreichen Sie die Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen in wenigen Minuten mit dem Auto bzw. mit dem Fahrrad. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren gut vermietet. Sie kann jedoch frei von Vermietung dieses Jahr übergeben werden. Sie präsentiert sich gepflegt und gemütlich. Eine umfangreiche Renovierung nach zeitgemäßen und energetischen Standards ist zu empfehlen. Oder Sie erwägen, für dieses großartige Grundstück einen Neubau nach Ihren ganz individuellen Vorstellungen zu konzipieren. Eine mögliche Neubebauung richtet sich nach den Vorschriften des gültigen Bebauungsplans. Über den Hof und Vorgarten betritt man die Villa über eine helle geräumige Diele. Eine Garderobe schließt sich an. Auf dieser Etage befindet sich ein Gästezimmer und ein Arbeitszimmer. Außerdem ein großzügiges Bad mit Dusche. Vier Abstellräume gewährleisten viel Platz für Stauraum und Vorräte. Ein Raum für die Heizung und ein Hauswirtschaftsraum komplettieren das Raumangebot auf dieser Etage. Eine elegante weiße Holzterrasse leitet Sie nach oben in die Diele und den großzügigen Wohnbereich des Hauses. Von zwei Seiten wird dieser ca. 36 m² große Raum mit Licht durchflutet. Ein uriger Kamin zur Holzbefuerung sorgt für Wärme und Behaglichkeit. Vom Sofa aus genießen Sie das Feuer im Kamin, sowie den herrlichen Ausblick in den Garten und den Taunus. Von der Diele führt ein kleiner Flur mit praktischen Einbauten zur Küche und zu einem geräumigen Esszimmer. Die Terrasse lädt dazu ein, den Tag ausklingen zu lassen und bei einem Glas Wein zu entspannen und den Sonnenuntergang über dem Taunus in allen Farben zu genießen. Der Garten ist schön eingewachsen und für Kinder und tierische Hausbewohner ein echtes Paradies. Hier findet jeder sein Plätzchen um das Bedürfnis nach Ruhe oder Bewegung zu verwirklichen. Seitlich des Wohnzimmers wurde ein Arbeits- oder Schlafzimmer geplant. Darauf folgt ein Bad mit separater Toilette. Am Ende eines kleinen Flurs beschließt der Masterbedroom die Raumanordnung im Obergeschoss. Eine zweite Terrasse bietet einen geschützten Freiplatz um hier die Morgensonne zu begrüßen. Der Dachboden ist nicht ausgebaut, die Größe würde sich jedoch dafür anbieten. Im Haus integriert ist ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Darüber hinaus können weitere Pkws auf dem Grundstück im Innenhof abgestellt werden. Gerne zeigen wir Ihnen die außergewöhnliche Immobilie in repräsentativer ruhiger Lage.

???????? ??????????: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

????????????????? ??? ??????????

- Traumhaft eingewachsenes Grundstück mit Privatsphäre
- Zwei Terrassen (ca. 14 und 18 m²) und ein Balkon (ca. 13 m²) am Haus
- Gartenhaus
- Einbauküche
- Teilweise elektrische Rollläden
- Teilweise Parkettboden
- Heller Fliesenboden
- Gasheizung
- Kamin zur Holzbefuerung
- Gas-Brennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung 2015

???????? ??????????: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 251.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24002011 - 61350 Bad Homburg – Hardtwald

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com