

Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

# VON POLL - BAD HOMBURG: Zentrales romantisches Stadthaus mit großem Potential!

*Número de propiedad: 25002007*



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

PRECIO DE COMPRA: 850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 123 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 804 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

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

Número de propiedad: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## De un vistazo

Número de propiedad	25002007
Superficie habitable	ca. 123 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1956
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2005
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 108 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	295.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.08.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1956

Número de propiedad: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## 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: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## 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)

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: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



**Capital**  
Auszeichnung  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24

**DEUTSCHLANDS  
BESTES  
ARBEITGEBER**  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**

Auszeichnung  
Stefan Koch

### Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

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

Número de propiedad: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Una primera impresión

Nah zur Stadtmitte, den Schulen und dem herrlichen Schlosspark sowie dem kleinen Tannenwald, liegt diese künstlerisch gestaltete Immobilie im Dornröschenschlaf und wartet auf kreative Paare oder Familien, die sie in Ihr Zuhause verwandeln!

Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und auch heute noch zeitgemäß. Nach dem Eingangsbereich schließt sich ein offener großzügiger Essbereich an. Vis á vis liegt direkt die Küche. Das Wohnzimmer ist ca. 35 qm groß und bietet einen tollen Ausblick auf die überdachte Aussenterrasse und den verträumten Garten mit wildromantischen Plätzen. Seitlich am Haus gibt es die Möglichkeit Hühner oder Kleintiere zu halten.

Ein Flur führt in die privaten Räume. Zwei Schlafzimmer befinden sich hier, ein größeres für die Eltern mit integrierter Ankleide und ein schönes Kinderschlafzimmer oder alternativ Arbeitszimmer. Ein separates WC und ein Bad mit Tageslicht liegen jeweils neben den Schlafzimmern.

Das Haus ist vollunterkellert, im Untergeschoss des Hauses wurde neben den hauswirtschaftlichen Räumen für Waschen- und Trocknen und Heizung auch ein großer Raum für vielfältige Nutzungen geplant. Dieser kann als Büro, als Werkraum oder für Hobbies vorgesehen werden.

Eine Garage vor dem Haus und ein Stellplatz daneben komplettieren dieses spannende Angebot.

Die charmante Immobilie wird durch eine umfassende Sanierung, bei der Sie Ihre Vorstellungen verwirklichen können, zu einem einzigartigen Schmuckstück mit Charakter werden.

Eine Neubebauung des schönen Grundstücks ist in dieser gefragten Innenstadtlage jedoch auch eine Überlegung wert. Die bauliche Ausnutzung ist attraktiv. Der Bebauungsplan 65 B gibt dazu folgende Parameter an: Reines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6, offene Bauweise.

Wenn wir Sie neugierig gemacht haben, würden wir Sie gerne einladen, dieses freistehende Haus mit wildromantisch verwunschenem Garten in zentraler, aber sehr ruhiger, familiärer Innenstadtlage live kennenzulernen.

Número de propiedad: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Detalles de los servicios

- gute Raumaufteilung
- vollunterkellert
- zwei Untergeschossräume wohnlich nutzbar
- Wohnzimmer mit ca. 35 m<sup>2</sup>
- in wenigen Minuten zu Fuss in die Innenstadt, Schulen, Schlosspark
- Garage
- Stellplatz
- Ausbaureserve nach Bplan vorhanden
- eingewachsener Garten mit vielen Kunstobjekten
- Möglichkeit zur Kleintierhaltung
- Ölheizung, BJ 2005

Número de propiedad: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## 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, 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.

Número de propiedad: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 295.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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