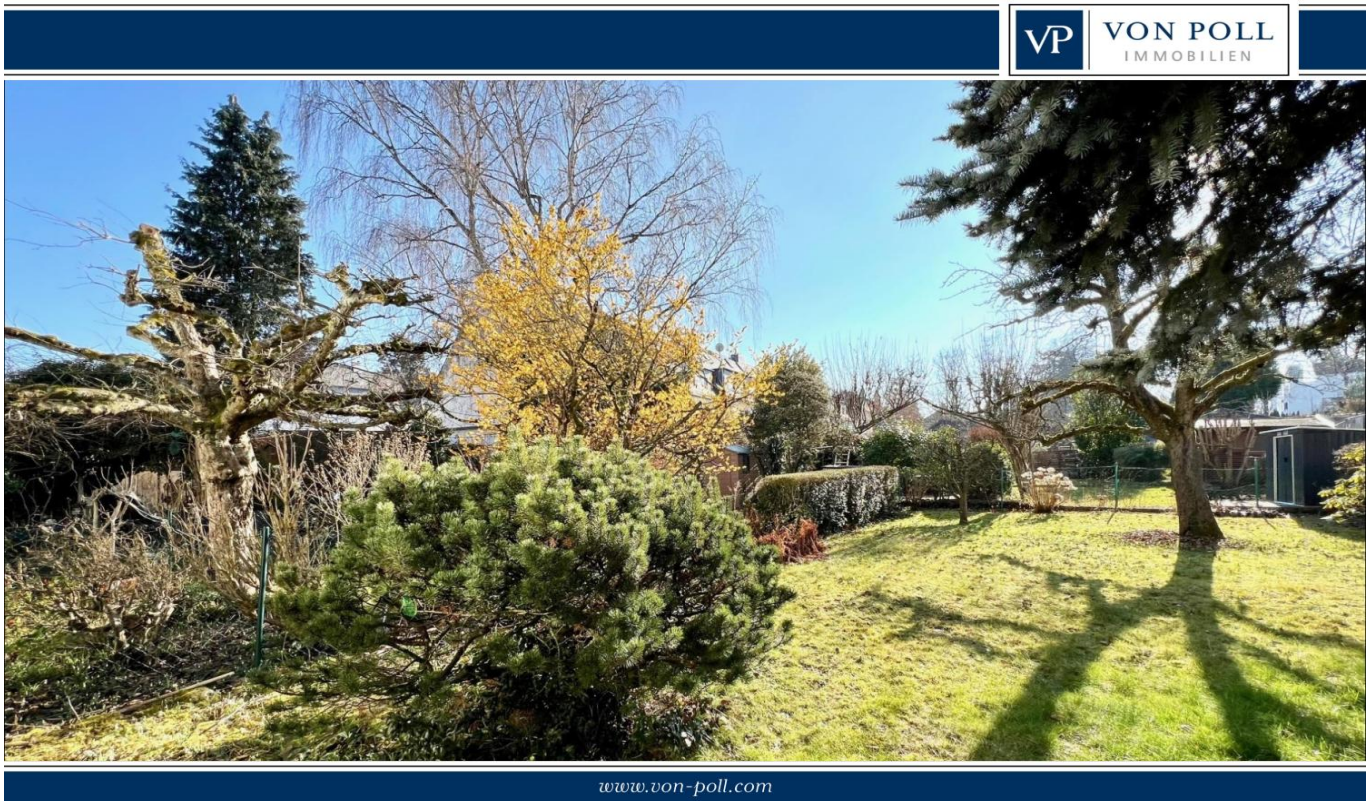
**Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

# VON POLL - BAD HOMBURG: Attraktives Reihenendhaus mit sonnigem Garten und Garage

***??????? ????????: 25002009***




**???? ??????: 520.000 EUR • ?????????: ca. 108 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 289 m²**

**??????? ????????: 25002009 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

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

**??????? ????????: 25002009 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25002009 |
| ????????? | ca. 108 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 4 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1929 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 520.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 1980 |
| ??????? ????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 41 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 25002009 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 08.02.2035 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 333.70 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | H |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1929 |

**??????? ????????: 25002009 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25002009 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25002009 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25002009 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25002009 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25002009 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

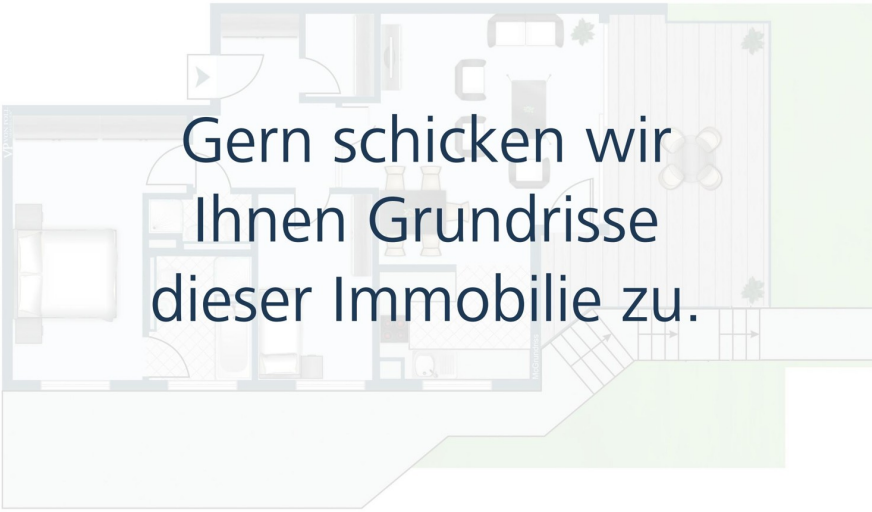
# ?? ???????

**??????? ????????: 25002009 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

# ?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



## Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

*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*

**??????? ????????: 25002009 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

# ?? ???????

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

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

VON POLL IMMOBILIEN

## Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich!

*www.von-poll.com/bad-homburg*

**??????? ????????: 25002009 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

# ??? ????? ????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses tolle Reiheneckhaus mit drei Wohnebenen in gefragter, stadtnaher Lage wartet auf ein junges Paar oder eine Familie, die sich Ihren Traum vom Wohnen nach individuellen Vorstellungen erfüllen möchte!

Mit einem tollen sonnigen Garten liegt das einseitig angebaute Einfamilienhaus in einer ruhigen Anliegerstraße mit wenig Verkehr. Durch die Nähe zur Stadt erreichen Sie fußläufig den Schlosspark, den kleinen Tannenwald und die Innenstadt. Die Schulen und Kindergärten befinden sich auf kleinem Radius. Als Pendler nach Frankfurt sind Sie über die Umgehungsstraße schnell an die Autobahn nach Frankfurt angebunden. Nach Frankfurt Innenstadt brauchen Sie ca. 20 Minuten Fahrzeit.
Das Haus aus dem Baujahr 1929 ist voll unterkellert. Im Jahr 1982 wurde ein Anbau zur Vergrößerung der Wohnfläche errichtet. Das geräumige Reiheneckhaus verfügt über einen wunderbaren Garten mit einer großzügiger Terrasse, die nach Süden ausgerichtet ist. Direkt am Haus liegt eine Garage mit elektrischem Tor und einem Stellplatz davor.

Über drei Stufen gelangen Sie in den einladenden Dielenbereich mit Garderobe. Im Anschluss folgt das großzügige Wohn- Esszimmer mit direktem Zugang in den schön angelegten Garten. Eine große Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen im Freien ein. Die Küche ist funktional eingerichtet.
Eine schöne Holztreppe führt nach oben ins erste Obergeschoss. Hier erwartet sie ein gut geschnittenes Schlafzimmer, das nach Bedarf entweder als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer geplant werden kann. Ein geräumiges helles Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche schließt sich an. Das WC wurde separat daneben ausgeführt.

Im zweiten Obergeschoss liegen 1,5 Zimmer. Mit wenig Aufwand können daraus auch zwei abgeschlossene Zimmer geplant werden. Auf dieser Ebene ist auch ein WC vorhanden.

Im Untergeschoss sind praktische Kellerräume, die sich als Hobbyraum, bzw. als Stauraum und Hauswirtschaftsraum anbieten. Im Anbau wurde ein kleiner Wellnessbereich mit Sauna und Dusche untergebracht. Der Zugang in den Garten ist über eine kleine Treppe möglich. Das Haus verfügt über eine Gasheizung.

Das Haus hat eine klassische gute Raumaufteilung. Daher kann man es mit zeitgemäßen Materialien und pfiffigen Ideen in ein tolles Familiendomizil verwandeln! In der Nachbarschaft finden sich bereits Beispiele dafür. Außer einer Renovierung nach

Zeitgeschmack, steht eine Repartur an der einen Seite der Außenfassade am Anbau an.
Rufen Sie uns gerne an, um zeitnah einen Termin zu verabreden.

**??????? ????????: 25002009 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

# ????????????? ??? ???????

- Parkett im Wohnbereich
- Holztreppe
- großer offener Wohn- und Essbereich
- zwei separate WC
- Tageslichtbad im 1. OG
- eingewachsener Garten
- grosse Terrasse mit Markise
- Sauna und Dusche im UG
- vollunterkellert
- Garage am Haus, Stellplatz davor

**??????? ????????: 25002009 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

# ??? ??? ??? ??????????

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.

**??????? ????????: 25002009 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 333.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.
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.

**??????? ????????: 25002009 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

# ??????????? ????????????

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

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel.: +49 6172 - 680 980
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com