

Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

# VON POLL - BAD HOMBURG: Wohnen auf einer Ebene, großzügiger Bungalow in malerischer Feldrandlage!

*CODICE OGGETTO: 25002031*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.925.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 199 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.283 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25002031 - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25002031 - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25002031
Superficie netta	ca. 199 m <sup>2</sup>
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.925.000 EUR
Casa	Casa di città
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 79 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

**CODICE OGGETTO: 25002031 - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	420.09 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.11.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

CODICE OGGETTO: 25002031 - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002031 - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002031 - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002031 - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002031 - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà

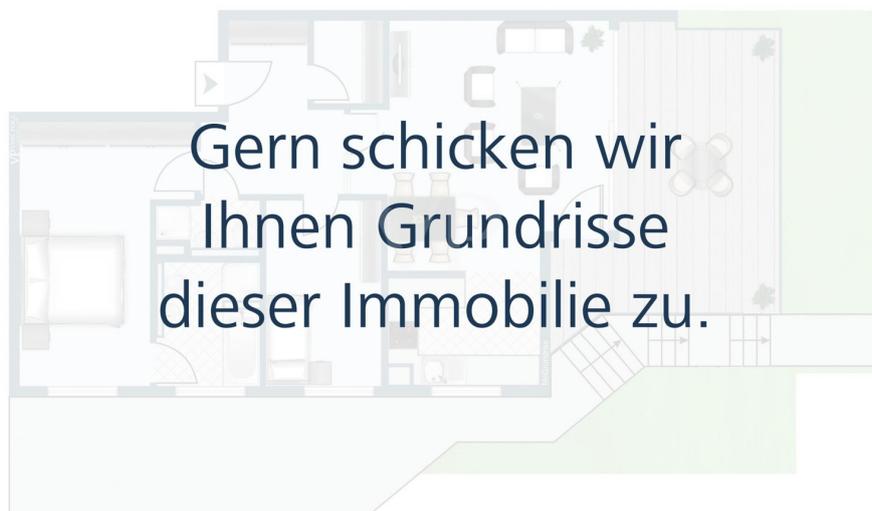


CODICE OGGETTO: 25002031 - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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

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)

CODICE OGGETTO: 25002031 - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



**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



## 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)

**CODICE OGGETTO: 25002031 - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum**

## Una prima impressione

In malerischer Feldrandlage mit traumhaftem Ausblick auf Wiesen und Pferdeweiden liegt dieses großzügig bemessene Grundstück (mit rund 1.283 m<sup>2</sup>). Es handelt sich um einen solide gebauten Bungalow aus dem Baujahr 1968. Der moderne architektonisch anmutende Baukörper war seiner Zeit weit voraus. Der Raumschnitt ist klar und gut durchdacht. Hier können Sie komfortabel auf einer Ebene mit bis zu 8 Zimmern und ebenerdigen Zugang zum Garten wohnen. Daher würde es sich lohnen, das Gebäude zu sanieren und daraus ein modernes Zuhause zu gestalten.

Das Haus verfügt im vorderen Bereich über zwei Zimmer mit Duschbad. Dieser Bereich kann ideal als Homeoffice geplant werden. Danach folgt der eigentliche Wohnbereich mit Küche (und einer angrenzenden Vorratskammer), sowie einem geräumigen Essbereich und einem großem Wohnbereich. Ein gepflegter Parkettboden sorgt in den Räumlichkeiten für wohnliche Atmosphäre mit offenem Übergang von Wohnen und Essen. Große Fensterfronten fluten die Räume mit Licht und ermöglichen traumhafte Ausblicke in alle Bereiche des weitläufigen Gartens. Liebhaber von Pferden werden begeistert sein: hinter dem Garten beginnen Paddocks und Weiden, so dass man den Pferden beim Grasens zusehen kann. Trotz der Nähe zur Natur sind Sie schnell in der Stadt! Kinder können mit dem Fahrrad zur Schule fahren. Ein Kindergarten ist schräg gegenüber. Supermärkte oder die Innenstadt sind fußläufig zu erreichen.

Eine überdachte Terrasse lädt zum Entspannen und Träumen in der Sonne ein. Der angelegte Garten, der sich rund um das Haus erstreckt, ist ein wahres Eldorado für abenteuerlustige kleine Forscher und große Entdecker. Die Schlafzimmer sind seitlich vom Wohnbereich an einem kleinen Flur angelegt. So ergibt sich viel Privatsphäre. Es sind vier schöne Zimmer mit zwei Bädern, eines davon mit Badewanne, die Ihnen hier zur Verfügung stehen.

Das Haus ist teilunterkellert: Im Untergeschoss gibt es Räume für die Hauswirtschaft, die Heizung, den Öltank oder einfach nur zum Verstauen. Das Angebot wird abgerundet durch eine Garage und drei Stellplätze vor dem Haus.

Zusammengefasst wartet eine Immobilie auf Sie, die nach einer umfassenden Sanierung - in dieser besonders schönen Lage - eine echte Perle werden wird. In Bad Homburg gibt es kaum Flächen, die eine Bebauung mit Flachdach zulassen. Daher stellt diese Immobilie auch aus diesem Grund eine Besonderheit dar. Ebenfalls eine Neubebauung ist denkbar, und müsste sich nach § 34 in Absprache mit dem Bauamt richten, da aktuell

kein Bebauungsplan für das Grundstück vorliegt.

**CODICE OGGETTO: 25002031 - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum**

## Dettagli dei servizi

- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Rolläden, teilweise elektrisch
- bis zu 6 Schlafzimmer auf der Erdgeschosebene möglich
- 3 Bäder mit Dusche
- alle Wohnräume auf Erdgeschosebene
- sonniges großes Grundstück mit Ausblick in die Landschaft mit Wiesen und Pferdeweiden
- überdachte Terrasse
- teilweise unterkellert
- Ölheizung
- 1 Garage
- 3 Stellplätze
- Kein Bebauungsplan, Neubebauung nach § 34

**CODICE OGGETTO: 25002031 - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum**

## Tutto sulla posizione

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.

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.

**CODICE OGGETTO: 25002031 - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 420.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25002031 - 61348 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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