

Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

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

Objektnummer: 25002007



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 804 m²

Objektnummer: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Auf einen Blick

Objektnummer	25002007
Wohnfläche	ca. 123 m ²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	790.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 108 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	295.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	27.08.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie

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

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

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

Objektnummer: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Ausstattung und Details

- gute Raumaufteilung
- vollunterkellert
- zwei Untergeschossräume wohnlich nutzbar
- Wohnzimmer mit ca. 35 m²
- 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

Objektnummer: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 295.10 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com