

Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

VON POLL - BAD HOMBURG: Bungalow mit eingewachsenem Garten in Bestlage - fußläufig zum Schlosspark

CODICE OGGETTO: 25002052



PREZZO D'ACQUISTO: 1.890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 174 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 869 m²

CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

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

CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25002052
Superficie netta	ca. 174 m ²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.890.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 73 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.04.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	298.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

La proprietà

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



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

CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

La proprietà



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

Una prima impressione

Dieser solide und massiv erbaute, frei stehende Bungalow liegt in einer der gefragtesten und zugleich sehr ruhigen Wohnlagen Bad Homburgs, fußläufig zum Schlosspark und zur Innenstadt. Inmitten der "Landgräflichen Gartenlandschaft" zwischen Schloss und Gotischem Haus ist er zudem der ideale Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten und Ausflüge in das begehrte Naherholungsgebiet.

Das Wohnen auf einer Ebene und die Unterkellerung mit diversen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Haus zu einem echten Wohn-Rohdiamanten, wie er in Bad Homburg nur selten zu finden ist.

Ob Sie als Familie mit Kindern oder als Paar mit entsprechendem Platzbedarf dieses Haus nach Ihren Vorstellungen sanieren, um anschließend bequem auf einer Wohnebene mit idyllischem Garten zu leben, dieses Haus bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung.

Der aktuelle Grundriss bildet eine gute Basis für Anpassungen und Modernisierungen nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen. Die Deckenhöhe im Erdgeschoss beträgt moderne 2,62m.

Derzeit bietet das Erdgeschoss einen hellen Empfangsbereich mit Windfang und Blickachsen bis zur Terrasse.

Von dort aus gelangen Sie in das große, sonnige Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern und Türen zur Terrasse. Die helle Küche liegt auf der gegenüberliegenden Seite. Ein Gäste-WC mit davorliegender Garderobe sowie ein Arbeits- und Gästezimmer runden diesen Bereich ideal ab.

Der private Schlaftrakt ist von den vorderen Räumlichkeiten separiert und bietet so ideale Privatsphäre. Die Raumgestaltung dort besteht momentan aus einem Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und separater Dusche, einem separaten WC sowie drei unterschiedlichen Schlafzimmern. Durch Raumanpassungen und Sanierungen können hier moderne Schlaf- und Badezimmer entstehen. Gerne zeigen wir Ihnen Ideen dazu auf.

Der eingewachsene und nicht einsehbare Garten ist geschmackvoll angelegt und gepflegt. Er läuft ebenerdig um die mit großen Natursteinen belegte Terrasse und erweitert den Wohn- und Terrassenbereich um eine entsprechende Erholungsfläche.

Im Haus befinden sich zwei großzügige, miteinander verbundene Garagen. Ein Zugang

durch die Kellerräume wäre mit entsprechendem Umbau ebenfalls zu realisieren.

Gerne zeigen wir Ihnen das Potenzial dieser Immobilie bei einer Besichtigung.

Wir freuen uns auf Sie!

CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

Dettagli dei servizi

- Bungalow mit ca. 2,62 m Deckenhöhe im Erdgeschoss
- eingewachsener, idyllischer Garten mit Südausrichtung
- Einbauküche
- Travertin-, Fliesen- und Teppichböden
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Rollläden
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Gäste-WC
- Ankleide
- Terrasse
- Markise
- Hobbyraum, Waschküche, Vorrats- und Heizungsraum im Untergeschoss
- Ölbrennwertheizung
- Warmwasseraufbereitung über Boiler und Durchlauferhitzer
- 2 Garagen und PKW-Stellplätze

CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

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, 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.

CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 298.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.
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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com