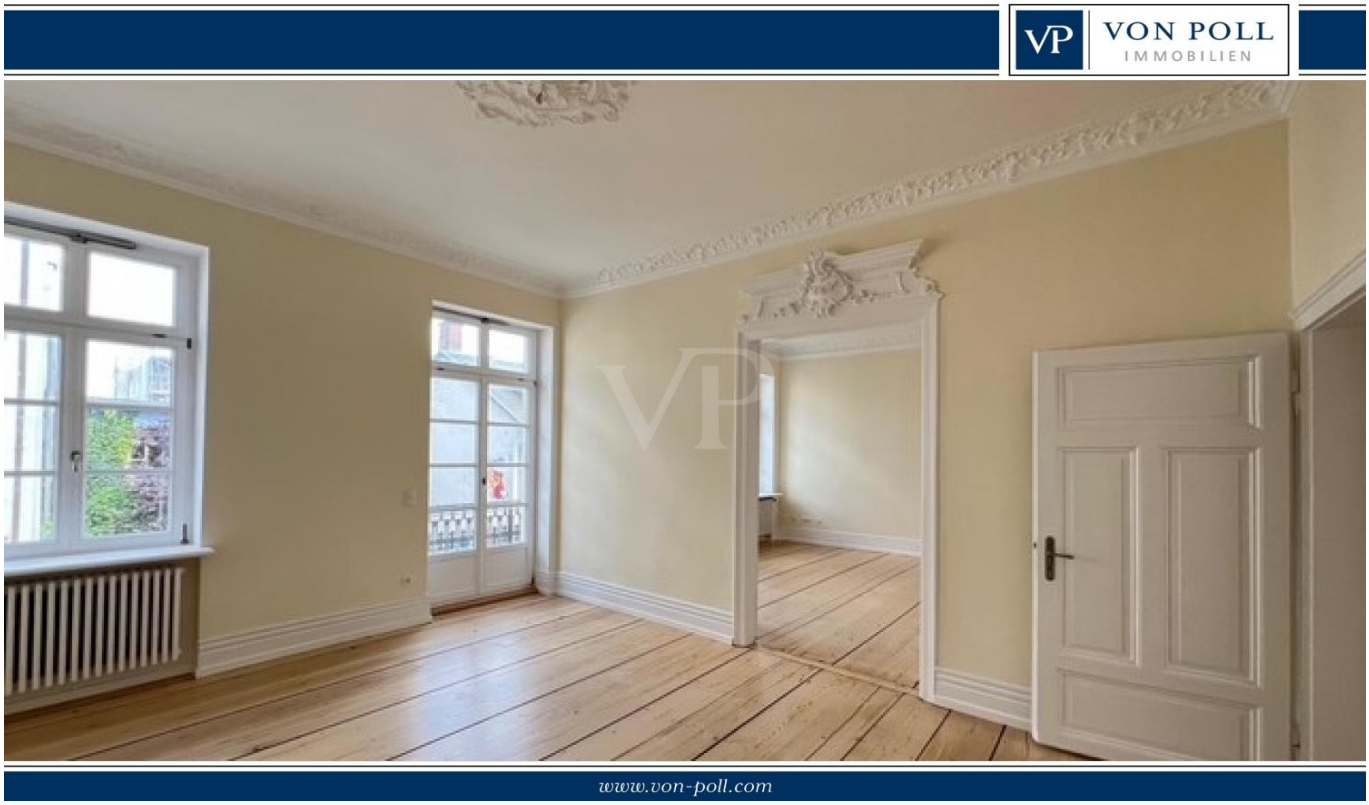
Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

VON POLL - BAD HOMBURG: Wunderschöne zentrale Altbauvilla mit separatem Büro und Garten

Property ID: 25002063



RENT PRICE: 5.150 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 318 m² • **ROOMS:** 10 • **LAND AREA:** 236 m²

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

At a glance

Property ID	25002063
Living Space	ca. 318 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Rent price	5.150 EUR
Additional costs	250 EUR
Modernisation / Refurbishment	2025
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 72 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Energy Data

Power Source	Gas	Energy Certificate	Legally not required

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

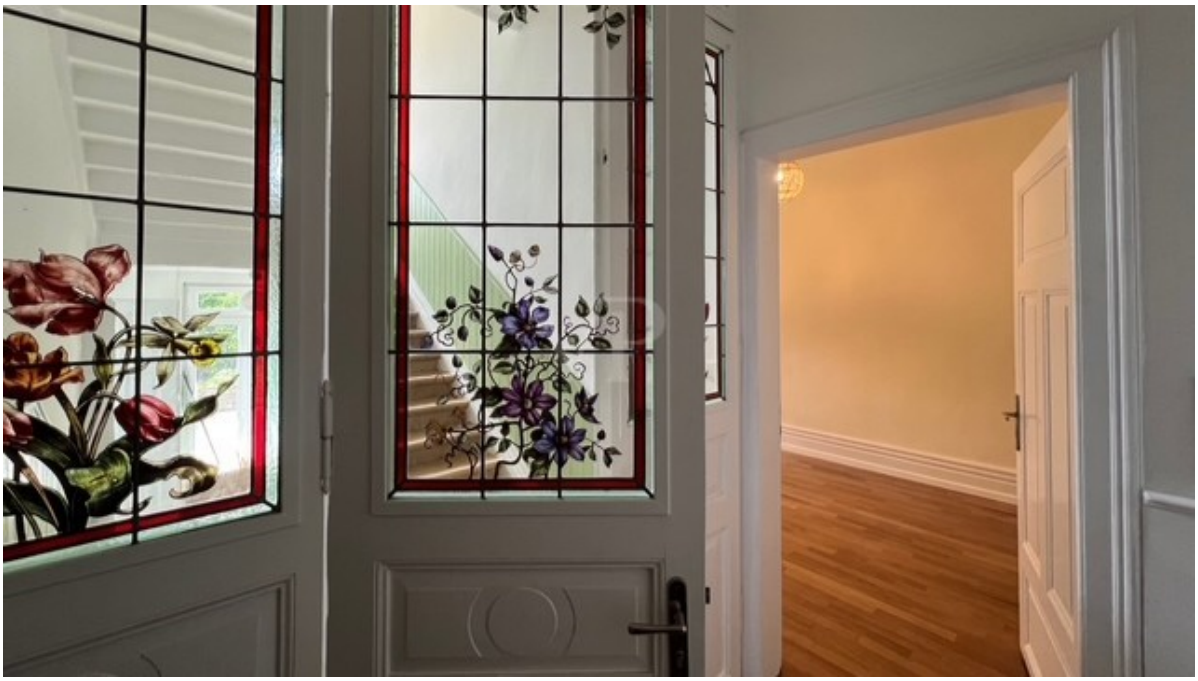
The property

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

The property

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

The property

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

The property

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

The property

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

The property

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

The property

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

The property

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Bad Homburg
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

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

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

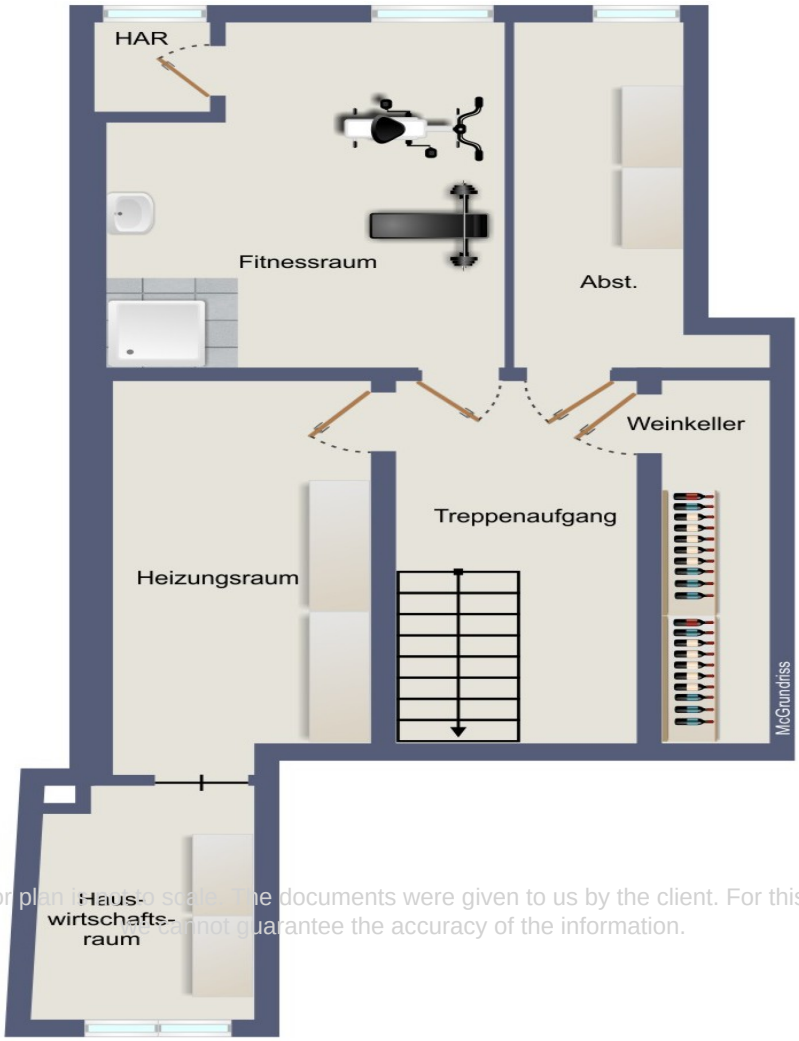
The property

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Floor plans

Balkon 2
Wohnen 2
Wohnen 1
Diele
Wohnen 3
Küche
Treppenhaus
Balkon 1
Abst.
Wintergarten
MdGrundriss

Schlafen 1
Schlafen 2
Treppenhaus
Bad
Ankleidezimmer
WC
Dachterrasse
McGrundriss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

A first impression

Exklusive Altbauvilla in zentraler Innenstadtlage – Ein Juwel zur Anmietung

Diese charmante Villa, die unter Denkmalschutz steht, wurde nach umfassender Renovierung zu einem wahren Immobilienhighlight aufgewertet. Die großzügigen Räume erstrahlen in hellen Farbtönen, während die hochwertigen, geölten Schlossdielen den eleganten Charakter des Hauses unterstreichen. Die bleiverglasten Eingangstüren mit kunstvoller floraler Gestaltung heißen Sie herzlich willkommen.

Nur wenige Minuten von der lebendigen Louisenstraße entfernt, bietet diese Villa eine erstklassige Lage im Herzen von Bad Homburg. Die Fußgängerzone mit ihren stilvollen Boutiquen, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist bequem zu Fuß erreichbar. Die Schulen sind gut mit dem Fahrrad erreichbar, und die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Autobahnanbindung nach Frankfurt (ca. 20 Minuten) machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Vielseitige Raumaufteilung für Wohnen und Arbeiten

Im Erdgeschoss/Hochparterre befindet sich ein großzügiges Büro mit Gäste-WC und eigenem Eingang – ideal für Homeoffice oder gewerbliche Nutzung. Über einen geschossenen Durchgang gelangen Sie zum eleganten Holztreppenhaus, das Sie ins Obergeschoss führt.

Hier erwartet Sie die sogenannte Belle-Etage mit ihren beeindruckenden, fast 3 Meter hohen Räumen, die durch Stuckornamente, Stuckleisten, Sprossenfenster und Kassettentüren einen herrschaftlichen Charme versprühen. Drei helle, großzügige Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Wohn-, Arbeits- oder Gästezimmer. Zwei Gusseiserne Balkone gewähren schöne Ausblicke auf die Stadt und den Garten. Die Küche kann vom Mieter individuell mit einer eigenen Einbauküche gestaltet werden; die Anschlüsse sind bereits vorhanden. Ein Wintergarten mit Blick ins Grüne schließt sich an und lädt zum Verweilen ein.

Hochwertige Schlafzimmer und traumhafter Ausblick

Im oberen Stockwerk befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, das elegante Masterbad sowie ein weiteres Zimmer mit Zugang zum Dachstudio. Hier wurde ein Masterbedroom mit Ankleideraum und Einbauten vorgesehen. Von diesem Raum aus

genießen Sie einen atemberaubenden Blick über die Dächer der Stadt und den Garten. Besonders die große Dachterrasse am Bad bietet viel Privatsphäre und Ruhe – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Das Bad wird derzeit neu gestaltet und bietet künftig viel Platz und Komfort mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken.

Vollunterkellert mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Das Haus ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich ein Raum mit Dusche, ideal als Sportstudio, sowie ein Abstellraum, ein Weinkeller und der Heizungs- sowie Hauswirtschaftsraum.

Garten, Terrasse und Parkmöglichkeiten

Der liebevoll gestaltete Garten mit Terrasse lädt zu Grillabenden und entspannten Stunden im Grünen ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen auf dem Nachbargrundstück zwei Stellplätze zur Verfügung.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

Diese außergewöhnliche Villa steht ab Juli 2025 zur Anmietung bereit. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Termin zu vereinbaren und sich von diesem einzigartigen Objekt persönlich zu überzeugen.

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Details of amenities

- Erstbezug nach kompletter Renovierung, (inkl. neuem Bad)
- Breite Vollholz-Dielen (Schlossdielen)
- Stuckleisten an der Decke und Stuckornamente
- Altbaubodenleisten
- Renoviertes Holztreppenhaus
- Zwei Wintergärten (Eg, OG)
- Kassettentüren
- Bleiverglaste Eingangstüren in den Etagen
- Hohe Fenster Elemente (Altbau)
- Hohe Decken (ca. 2.80-3.00 m)
- Garten
- Terrasse
- 3 Balkone
- 3 Bäder
- Separates Atelier/ Büro mit eigenem Eingang
- Ankleide im Dachgeschoss
- Pantry im EG
- Keller vorhanden
- Gasheizung

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

All about the location

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.

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Other information

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.

Property ID: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Koch

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com