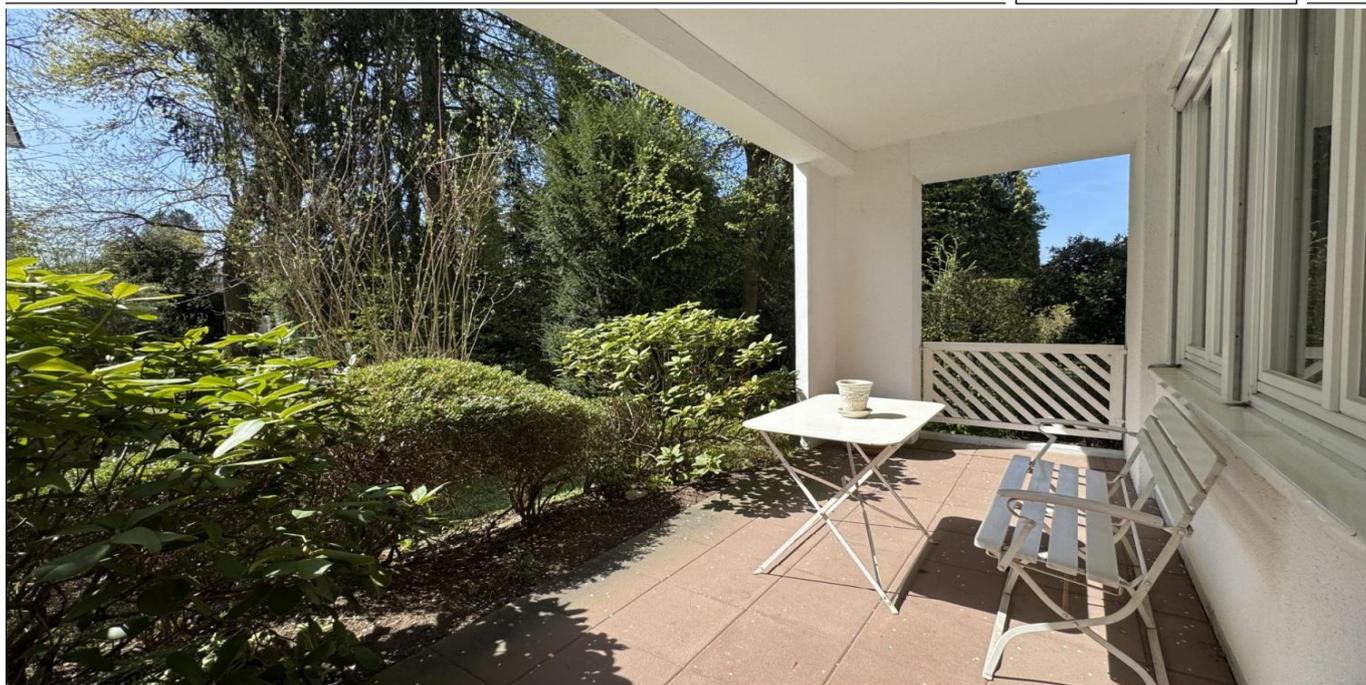


Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

# VON POLL - BAD HOMBURG: ETW mit Tiefgarage und Stellplatz in Schlossparknähe

CODE DU BIEN: 25002037



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

PRIX D'ACHAT: 539.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25002037 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25002037 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002037	Prix d'achat	539.000 EUR
Surface habitable	ca. 95 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités
Année de construction	1988		

CODE DU BIEN: 25002037 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	01.12.2028	Consommation finale d'énergie	175.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 25002037 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002037 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002037 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002037 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002037 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 25002037 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété

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)

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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25002037 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## La propriété



### 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)

**CODE DU BIEN: 25002037 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Une première impression

Luxuswohnlage: ETW mit Tiefgaragen- und Außenstellplatz in Schlossparknähe - Tannenwald -

Ganz in der Nähe des historischen Bad Homburger Schlossparks befindet sich diese ruhig gelegene 3-Zimmer Wohnung mit Süd-West-Terrasse. Eine Parkanlage und wunderschöne Villen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Eine absolute Toplage, in der Wohnungen nur sehr selten auf den Markt kommen: Naturfreunde und Parkliebhaber finden hier einen idealen Standort.

Die repräsentative Wohnanlage besteht aus drei Häusern auf parkartigem Grundstück. Die hier zum Verkauf kommende Eigentumswohnung befindet sich in einem ruhigen 4-Familienhaus.

Durch ein helles Treppenhaus betreten Sie ein großzügiges Entree. Der Blick geht durch den Wohnraum über die Terrasse auf das herrlich eingewachsene Grundstück. Sonnenstrahlen blinken durch die Äste der Bäume.

Die separate Küche – eine weiße Einbauküche (ausgestattet mit allen Geräten) ist vorhanden – bietet Platz für einen kleinen Frühstückstisch mit Blick auf die Taunushänge. Ein Arbeits-/Gäste-/Kinderzimmer mit idealer Größe bietet diverse Nutzungsmöglichkeiten. Zu erwähnen ist an dieser Stelle, dass alle Zimmer mit Parkett ausgestattet sind.

Ein Schlafzimmer, ein großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste WC bieten jeglichen Komfort angenehmen Wohnens auf einer Ebene.

Im Untergeschoss komplettieren der Wasch-/Trockenraum und ein geräumiges Kellerabteil das Platzangebot.

Zur Wohnung gehören sowohl ein Tiefgaragen- als auch ein Außenstellplatz; beide Parkmöglichkeiten sind bereits im Preis inkludiert.

Die gepflegte Umgebung sowie die angenehme Nachbarschaft machen diese Immobilie besonders attraktiv für Singles, Paare oder eine kleine Familien, die Wert auf stilvolles Wohnen in ruhiger Lage legen.

Wir freuen uns, Ihnen diese schöne Immobilie persönlich vorstellen zu können.

**CODE DU BIEN: 25002037 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Détails des commodités

- Einbauküche
- Parkettboden/Fliesen
- Tageslichtbad
- Gäste WC
- Rolläden
- Terrasse
- Heizungsanlage von April 2025
- Außenstellplatz
- Tiefgaragenplatz

**CODE DU BIEN: 25002037 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25002037 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 175.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 25002037 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Tannenwald

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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