

Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

# VON POLL - BAD HOMBURG: Familienfreundliche Doppelhaushälfte in beliebter Lage

**CODICE OGGETTO: 25002027**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 202 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 200 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – 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: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25002027
Superficie netta	ca. 202 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2010
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.050.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 24 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.01.2030
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	29.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

CODICE OGGETTO: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



**Capital**  
Auszeichnung  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
bestbewertete  
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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

**CODICE OGGETTO: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2010 mit gehobener Ausstattung und moderner Haustechnik. Auf rund 202 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie sechs gut geschnittene Räume, darunter fünf Schlafzimmer und drei Bäder – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das Haus steht auf einem nach WEG geteilten ca. 200m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde mit einer Wärmepumpe ausgestattet. Die Fußbodenheizung sorgt in Verbindung mit dem verlegten Echtholzparkett für ein angenehmes Wohnklima. Besonderes Augenmerk wurde auf die Badausstattung gelegt: Die drei Bäder sind mit wertigen Sanitärobjekten ausgestattet und verfügen über Handtuchheizkörper. Ein separates Gäste-WC steht im Erdgeschoss zur Verfügung. Ein Highlight ist die großzügige Dachterrasse für Sonnenanbeter die einen angenehmen Weitblick bietet. Große Fensterflächen und bodentiefe Fensterelemente durchfluten die Räume mit Licht und geben ein offenes Wohngefühl. Das Haus erfüllt den KfW-60-Standard (DEKRA-abgenommen) und überzeugt mit technischer Ausstattung wie CAT-6-Verkabelung, überdimensionierter Elektroinstallation und elektrischen Rollläden. Das Untergeschoss wurde in „Weißer Wanne“-Bauweise realisiert. Der zur Verfügung stehende PKW-Abstellplatz und eine Zisterne zur Gartenbewässerung vervollständigen das Angebot. Die Liegenschaft wurde beim Bau einem erfolgreichen Blower-Door-Test unterzogen, was die energetische Effizienz weiter unterstreicht. Zusammengefasst bietet diese Doppelhaushälfte eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und technischer Effizienz. Die Immobilie stellt eine exzellente Option für Interessenten dar, die Wert auf hochwertigen Wohnraum legen und ein Zuhause suchen, das sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend ist. Kontaktieren Sie uns gerne für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**CODICE OGGETTO: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche mit wertigen Elektrogeräten
- Lichtkonzept
- Echtholzparkett "Eiche"
- Bodensteckdosen im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung (Keller - Dachgeschoss)
- Gegensprechanlage
- CAT-6 Verkabelung
- Überdimensionierte Elektroinstallation
- Wände angelegt mit Malervlies
- Drei Bäder mit Handtuchheizkörper
- Gäste-WC
- Sanitärausstattung mit Markenobjekten
- Große Fensterflächen und bodentiefe Fenster Elemente
- Elektrische Rollläden
- Dachterrasse mit Weitblick
- Zisterne mit Gartenbewässerung
- Blower-Door Test
- DEKRA-Bauabnahme
- Wärmeschutznachweis KFW-60 Standard
- Kellerausführung in Qualität "Weiße Wanne"
- PKW-Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – 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, 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. Die zum Haus nahegelegenen Bushaltestellen mit Anbindung zum Hauptbahnhof und zur U-Bahn befinden sich in direkter Umgebung. Auch die attraktive Innenstadt von Bad Homburg ist fußläufig zu erreichen.



**CODICE OGGETTO: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 29.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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.

CODICE OGGETTO: 25002027 - 61350 Bad Homburg vor der Höhe – Nähe Stadtzentrum

## Partner di contatto

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

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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