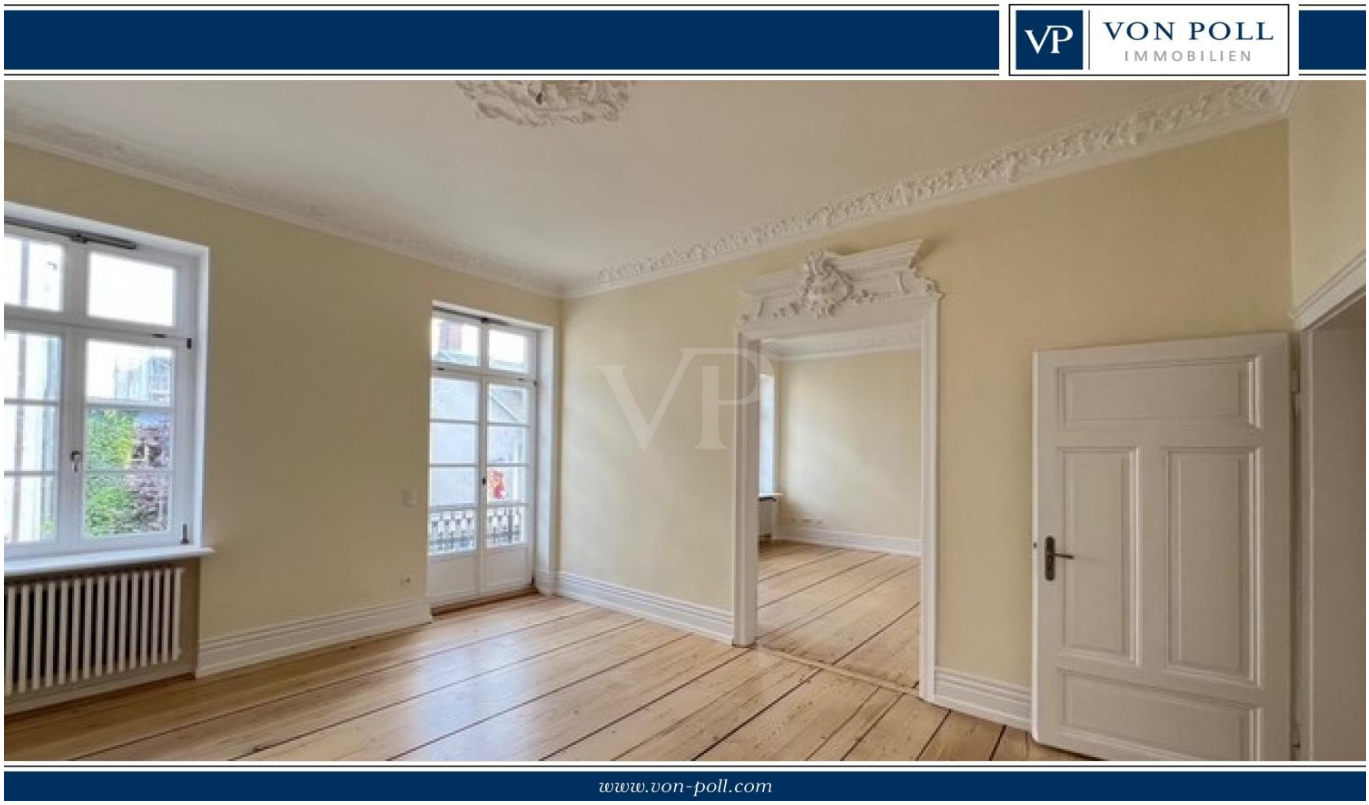
Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

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

CODICE OGGETTO: 25002063



PREZZO D'AFFITTO: 5.150 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 318 m^2 • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 236 m^2

CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

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

CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25002063
Superficie netta	ca. 318 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	4
Bagni	3
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'affitto	5.150 EUR
Costi aggiuntivi	250 EUR
Casa	Casa di città
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 72 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Dati energetici

Fonte di alimentazione	Gas	Certificazione energetica	Legally not required

CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

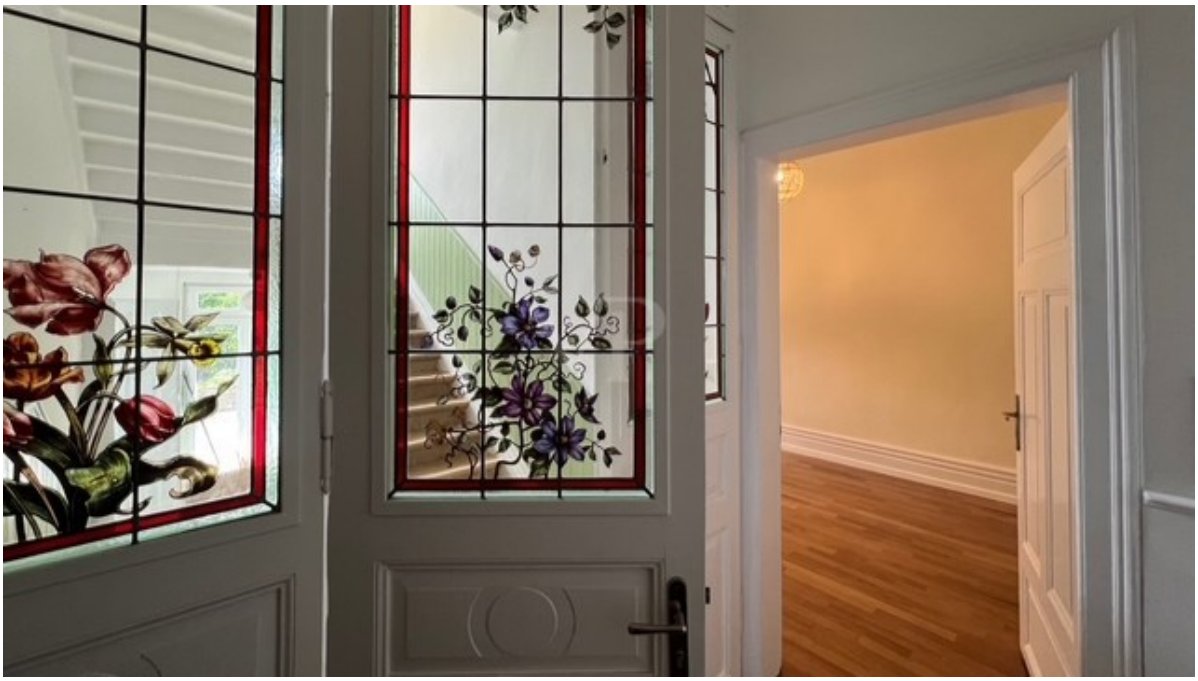
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – 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

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: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

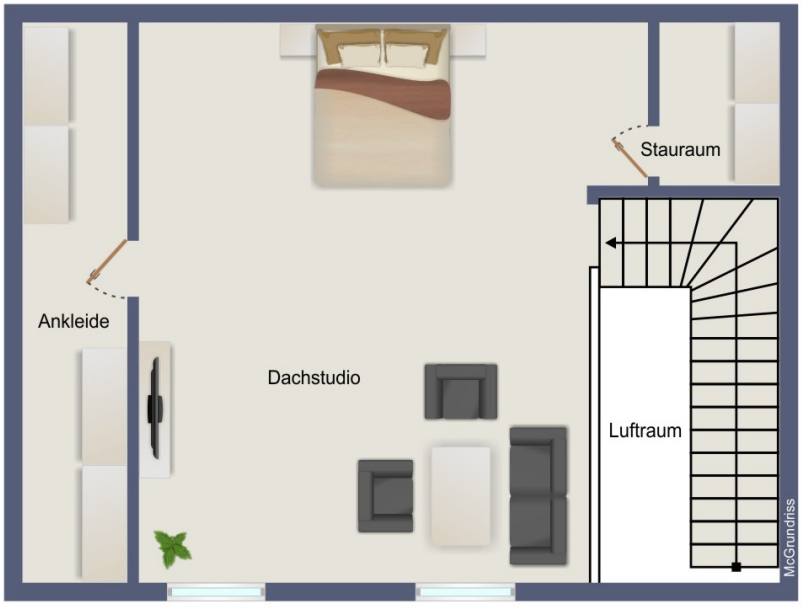
La proprietà

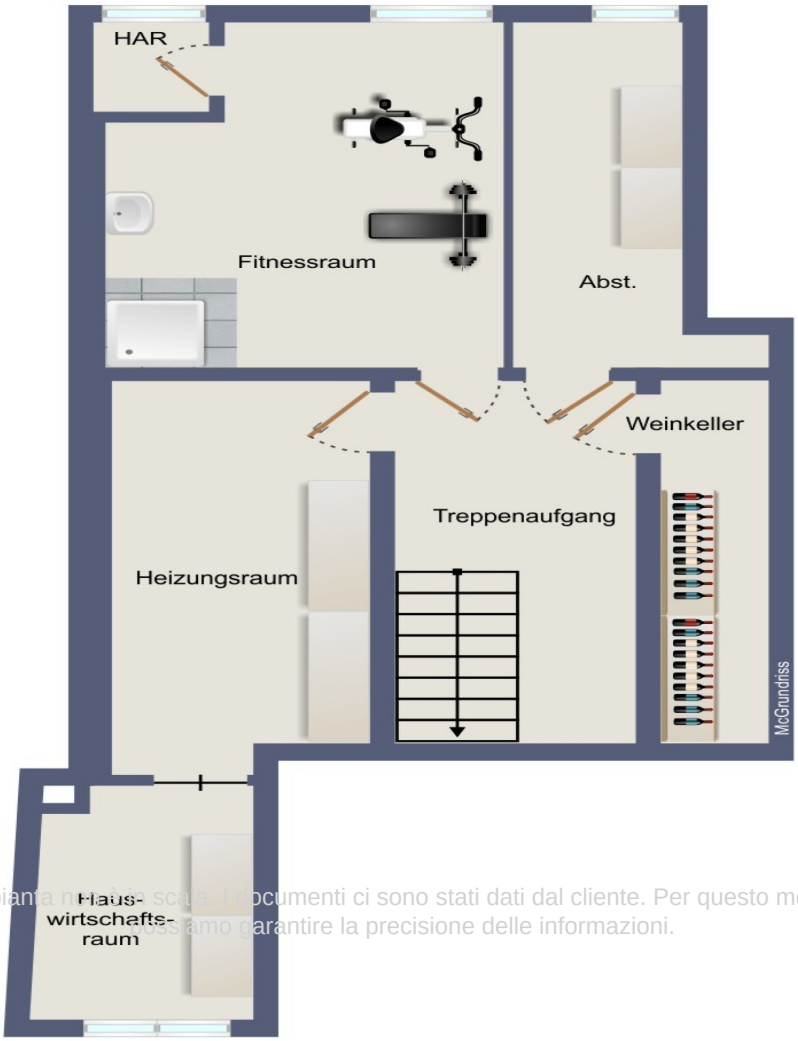
CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Planimetrie

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

Schlafen 1
Schlafen 2
Treppenhaus
Bad
Ankleidezimmer
WC
Dachterrasse
McGrundriss





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – 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.

CODICE OGGETTO: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

Ulteriori informazioni

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: 25002063 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Stadtzentrum

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