

Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

# VON POLL - BAD HOMBURG: Zentrales romantisches Stadthaus mit großem Potential!

*Property ID: 25002007*



PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 804 m<sup>2</sup>

Property ID: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

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

Property ID: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25002007                              |
| Living Space         | ca. 123 m²                            |
| Rooms                | 3.5                                   |
| Bedrooms             | 2                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 1956                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 790.000 EUR                                                                |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Refurbishment | 2005                                                                       |
| Construction method           | Solid                                                                      |
| Usable Space                  | ca. 108 m²                                                                 |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                   |

Property ID: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 295.10 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 27.08.2034      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1956                      |

Property ID: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## The property



Property ID: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## The property



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)

Property ID: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe 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](http://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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

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

Property ID: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## The property



### 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)

Property ID: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## A first impression

Nah zur Stadtmitte, den Schulen und dem herrlichen Schlosspark sowie dem kleinen Tannenwald, liegt diese künstlerisch gestaltete Immobilie im Dornröschenschlaf und wartet auf kreative Paare oder Familien, die sie in Ihr Zuhause verwandeln!

Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und auch heute noch zeitgemäß. Nach dem Eingangsbereich schließt sich ein offener großzügiger Essbereich an. Vis á vis liegt direkt die Küche. Das Wohnzimmer ist ca. 35 qm groß und bietet einen tollen Ausblick auf die überdachte Aussenterrasse und den verträumten Garten mit wildromantischen Plätzen. Seitlich am Haus gibt es die Möglichkeit Hühner oder Kleintiere zu halten.

Ein Flur führt in die privaten Räume. Zwei Schlafzimmer befinden sich hier, ein größeres für die Eltern mit integrierter Ankleide und ein schönes Kinderschlafzimmer oder alternativ Arbeitszimmer. Ein separates WC und ein Bad mit Tageslicht liegen jeweils neben den Schlafzimmern.

Das Haus ist vollunterkellert, im Untergeschoss des Hauses wurde neben den hauswirtschaftlichen Räumen für Waschen- und Trocknen und Heizung auch ein großer Raum für vielfältige Nutzungen geplant. Dieser kann als Büro, als Werkraum oder für Hobbies vorgesehen werden.

Eine Garage vor dem Haus und ein Stellplatz daneben komplettieren dieses spannende Angebot.

Die charmante Immobilie wird durch eine umfassende Sanierung, bei der Sie Ihre Vorstellungen verwirklichen können, zu einem einzigartigen Schmuckstück mit Charakter werden.

Eine Neubebauung des schönen Grundstücks ist in dieser gefragten Innenstadtlage jedoch auch eine Überlegung wert. Die bauliche Ausnutzung ist attraktiv. Der Bebauungsplan 65 B gibt dazu folgende Parameter an: Reines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6, offene Bauweise.

Wenn wir Sie neugierig gemacht haben, würden wir Sie gerne einladen, dieses freistehende Haus mit wildromantisch verwunschenem Garten in zentraler, aber sehr ruhiger, familiärer Innenstadtlage live kennenzulernen.

Property ID: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Details of amenities

- gute Raumaufteilung
- vollunterkellert
- zwei Untergeschossräume wohnlich nutzbar
- Wohnzimmer mit ca. 35 m<sup>2</sup>
- in wenigen Minuten zu Fuss in die Innenstadt, Schulen, Schlosspark
- Garage
- Stellplatz
- Ausbaureserve nach Bplan vorhanden
- eingewachsener Garten mit vielen Kunstobjekten
- Möglichkeit zur Kleintierhaltung
- Ölheizung, BJ 2005

Property ID: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe 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: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 295.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25002007 - 61350 Bad Homburg – Nähe 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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