

Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

# VON POLL - BAD HOMBURG: Bungalow mit eingewachsenem Garten in Bestlage - fußläufig zum Schlosspark

Objektnummer: 25002052



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

KAUFPREIS: 1.890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 869 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25002052                  |
| Wohnfläche   | ca. 174 m²                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1959                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.890.000 EUR                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 73 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 298.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1959           |

**Objektnummer: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee**

## Ein erster Eindruck

Dieser solide und massiv erbaute, frei stehende Bungalow liegt in einer der gefragtesten und zugleich sehr ruhigen Wohnlagen Bad Homburgs, fußläufig zum Schlosspark und zur Innenstadt. Inmitten der "Landgräflichen Gartenlandschaft" zwischen Schloss und Gotischem Haus ist er zudem der ideale Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten und Ausflüge in das begehrte Naherholungsgebiet.

Das Wohnen auf einer Ebene und die Unterkellerung mit diversen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Haus zu einem echten Wohn-Rohdiamanten, wie er in Bad Homburg nur selten zu finden ist.

Ob Sie als Familie mit Kindern oder als Paar mit entsprechendem Platzbedarf dieses Haus nach Ihren Vorstellungen sanieren, um anschließend bequem auf einer Wohnebene mit idyllischem Garten zu leben, dieses Haus bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung.

Der aktuelle Grundriss bildet eine gute Basis für Anpassungen und Modernisierungen nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen. Die Deckenhöhe im Erdgeschoss beträgt moderne 2,62m.

Derzeit bietet das Erdgeschoss einen hellen Empfangsbereich mit Windfang und Blickachsen bis zur Terrasse.

Von dort aus gelangen Sie in das große, sonnige Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern und Türen zur Terrasse. Die helle Küche liegt auf der gegenüberliegenden Seite. Ein Gäste-WC mit davorliegender Garderobe sowie ein Arbeits- und Gästezimmer runden diesen Bereich ideal ab.

Der private Schlaftrakt ist von den vorderen Räumlichkeiten separiert und bietet so ideale Privatsphäre. Die Raumgestaltung dort besteht momentan aus einem Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und separater Dusche, einem separaten WC sowie drei unterschiedlichen Schlafzimmern. Durch Raumanpassungen und Sanierungen können hier moderne Schlaf- und Badezimmer entstehen. Gerne zeigen wir Ihnen Ideen dazu auf.

Der eingewachsene und nicht einsehbare Garten ist geschmackvoll angelegt und gepflegt. Er läuft ebenerdig um die mit großen Natursteinen belegte Terrasse und erweitert den Wohn- und Terrassenbereich um eine entsprechende Erholungsfläche.

Im Haus befinden sich zwei großzügige, miteinander verbundene Garagen. Ein Zugang

durch die Kellerräume wäre mit entsprechendem Umbau ebenfalls zu realisieren.

Gerne zeigen wir Ihnen das Potenzial dieser Immobilie bei einer Besichtigung.

Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

## Ausstattung und Details

- Bungalow mit ca. 2,62 m Deckenhöhe im Erdgeschoss
- eingewachsener, idyllischer Garten mit Südausrichtung
- Einbauküche
- Travertin-, Fliesen- und Teppichböden
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Rollläden
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Gäste-WC
- Ankleide
- Terrasse
- Markise
- Hobbyraum, Waschküche, Vorrats- und Heizungsraum im Untergeschoss
- Ölbrennwertheizung
- Warmwasseraufbereitung über Boiler und Durchlauferhitzer
- 2 Garagen und PKW-Stellplätze

**Objektnummer: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee**

## Alles zum Standort

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.



**Objektnummer: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 298.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25002052 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Tannenwaldallee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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