

Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

# VON POLL - BAD HOMBURG: Grundstück mit Bestandshaus und 2. Baufenster in bester Innenstadtlage!

Objektnummer: 25002007a



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

KAUFPREIS: 935.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 804 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25002007a - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25002007a - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |                                                                            |
|--------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25002007a                 | Kaufpreis                  | 935.000 EUR                                                                |
| Baujahr      | 1956                      | Objektart                  | Grundstück                                                                 |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
|              |                           | Modernisierung / Sanierung | 2005                                                                       |
|              |                           | Ausstattung                | Terrasse                                                                   |

Objektnummer: 25002007a - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                                |                |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|----------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Öl         | Energieausweis                 | Bedarfsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 27.08.2034 | Endenergiebedarf               | 295.10 kWh/m²a |
|                               |            | Energie-<br>Effizienzklasse    | H              |
|                               |            | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1956           |

Objektnummer: 25002007a - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002007a - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)

Objektnummer: 25002007a - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
SEITE 10/2023

**Top-Makler Bad Homburg**

★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 5.180 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

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



## 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)

**Objektnummer: 25002007a - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum**

## Ein erster Eindruck

In bester Lage, nahe der Stadtmitte, den Schulen und dem herrlichen Schlosspark sowie dem kleinen Tannenwald, liegt dieses wunderschöne Grundstück im Dornröschenschlaf und wartet nur darauf, von kreativen Paaren oder Familien für die Planung ihres neuen Zuhauses vorgesehen zu werden! Die Neubebauung dieses Grundstücks in dieser begehrten Innenstadtlage ist ein echter Glücksgriff. Die bauliche Ausnutzung ist hochattraktiv, da auf dem Grundstück ein noch nicht ausgenutztes Baufenster vorhanden ist. Der Bebauungsplan 65 B schreibt hier vor: Reines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6, offene Bauweise. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, besichtigen Sie gerne dieses tolle Grundstück in stadtnaher, aber ruhiger und familienfreundlicher, sehr guter Lage!

**Objektnummer: 25002007a - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum**

## 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: 25002007a - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 295.10 kwh/(m²\*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.

Objektnummer: 25002007a - 61350 Bad Homburg – Nähe Stadtzentrum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)