Großzügiges Raumwunder in sonniger Wohnlage – ideal für mehrere Generationen



61350 Bad Homburg, Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr	26KH022_07.09	**Balkon**	Ja
Objektart	Haus	**Terrasse**	Ja
Objekttyp	Zweifamilienhaus	**Baujahr**	1963
Wohnfläche	ca. 240,57 m^2	**Energieausweis**	Bedarfsausweis
Nutzfläche	ca. 85 m^2	**Endenergiebedarf**	180,10 kWh/(m^2*a)
Anzahl Zimmer	9	**Energieausweis gültig bis**	29.06.2026
Anzahl Schlafzimmer	7	**Baujahr lt. Energieausweis**	1991
Anzahl Badezimmer	4	**wesentlicher Energieträger**	Gas
Grundstücksgröße	ca. 1.055 m^2	**Jahr der letzten Modernisierung**	2019
Anzahl Wohneinheiten	3	**Verfügbar ab (Text)**	nach Absprache
Heizungsart	Zentralheizung	**Kaufpreis**	1.390.000,00 €
Etagenzahl	3	**Außen-Provision**	Käuferprovision 3,57 % (inkl. 19% MwSt.) vom Kaufpreis
Stellplätze	2 Garagen		

Beschreibung

Dieses repräsentative Zwei- bis Dreifamilienhaus wurde 1963 in hochwertiger Massivbauweise auf einem sonnigen Süd-/West-Grundstück von 1.055 m^2 in einer der gefragtesten Wohnlagen Bad Homburgs errichtet. 2014 erfolgte eine Teilrenovierung des gesamten Hauses. Auf insgesamt ca. 245 m^2 Wohnfläche bietet es Ihrer Familie ein behagliches Zuhause mit viel Platz und Komfort.
Die direkte Lage am Wald garantiert Ruhe, Privatsphäre und Erholung vom Alltag.

Erdgeschoss (ca. 135 m^2)
Die Hauptebene überzeugt mit einer großzügigen und hellen Wohneinheit. Einladender Mittelpunkt ist der Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, von dem aus Sie in den neu errichteten Wintergarten gelangen. Zwei Tageslichtbäder, ein Elternschlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer (z. B. als Büro oder Gästezimmer nutzbar) runden das Raumangebot ab. Von hier genießen Sie den Blick in den liebevoll angelegten Garten mit Teich, Grillplatz und Pavillon – ein idyllischer Ort zum Entspannen, auch im Winter.

Dachgeschoss (ca. 110 m^2)
Die zweite Wohneinheit begeistert durch ihren besonderen Charme. Der Grundriss umfasst ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, einen separaten Essbereich mit angrenzender Küche, ein Eltern- sowie ein Kinderzimmer. Zudem stehen ein Bad und ein zusätzliches Duschbad zur Verfügung. Durch die Dachschrägen entsteht ein gemütliches Wohnambiente, das über die repräsentative Steintreppe erreicht wird.

Gartengeschoss (Souterrain)
Das Gartengeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und erweitert die Wohnfläche um wertvolle Räume. Hier stehen drei Zimmer, ein Gästezimmer, ein Hobbyraum sowie ein Bad und eine zusätzliche Dusche zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang auf die große Terrasse – ideal für ein privates Fitnessstudio, eine Sauna oder als Gäste- und Arbeitsbereich. Außerdem gibt es eine weitere Küche, einen praktischen Abstellraum, einen Weinkeller sowie einen Hauswirtschaftsraum. Zwei separate Heizungsräume unterstreichen die durchdachte Planung.

Besonderheiten
Dank zwei unabhängiger Heizsysteme und der flexiblen Aufteilung eignet sich das Haus ideal als Mehrgenerationenhaus. Alternativ besteht

die Möglichkeit, einzelne Wohneinheiten zu vermieten oder aufgrund der separaten Grundbücher sogar getrennt zu veräußern.
Eine großzügige Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Lage

Bad Homburg vor der Höhe ist die Kreisstadt des Hochtaunuskreises. Die Stadt versteht sich als Kur- und Kongressstadt und wirbt für sich mit dem Motto „Champagnerluft und Tradition“.

Die Stadt Bad Homburg mit ihren knapp 53.000 Einwohnern liegt im Ballungsraum Rhein-Main und grenzt direkt an Frankfurt am Main.
Die Infrastruktur ist in allen Bereichen hervorragend, obe Einkaufen, Verkehr, Freizeit Schulen – hier können Sie aus dem Vollen schöpfen.

Die romantische Altstadt mit ihren vielen Fachwerkbauten, wird von dem ”Weißen Turm” des Landgrafenschlosses überragt. Die Louisenstraße bietet ein Einkaufserlebnis der besonderen Art. Es besteht ein direkter Autobahnabschluss, sowie ein S- und U-Bahnanschluss (S5 und U2) nach Frankfurt am Main. Kindergarten und alle Schulformen sind direkt in Bad Homburg vorhanden.

Ausstattung Beschreibung

Das 1963 erbaute Zwei- bis Dreifamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, großzügige Flächen und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 245 m^2 und verteilt sich auf drei Ebenen.

Erdgeschoss (ca. 135 m^2)
-helle, eigenständige Wohneinheit
-großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Wintergarten
-moderne Einbauküche
-zwei Tageslichtbäder
-Elternschlafzimmer sowie weiteres Zimmer (z. B. als Arbeitszimmer nutzbar)
-direkter Zugang in den gepflegten Garten mit Teich, Grillplatz und Pavillon

Dachgeschoss (ca. 110 m^2)
-charmante zweite Wohnung mit gemütlichen Dachschrägen

-Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang
-Küche mit angrenzendem Essplatz
-Elternschlafzimmer und Kinderzimmer
-Bad sowie zusätzliches Duschbad
-repräsentativer Zugang über eine Steintreppe

Gartengeschoss / Souterrain
-weitere Räume mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
-großer Wohn-/Hobbyraum mit direktem Zugang auf die Terrasse
-drei zusätzliche Zimmer, ideal als Gäste-, Arbeits- oder Fitnessräume
-Bad sowie separate Dusche
-zusätzliche Küche und Abstellraum
-Hauswirtschaftsraum mit Waschmöglichkeiten
-praktischer Weinkeller
-zwei getrennte Heizungsräume

Weitere Ausstattungsmerkmale
-zwei unabhängige Heizsysteme
-Doppelgarage und zwei Außenstellplätze
-idyllischer Garten mit Süd-/West-Ausrichtung
-ruhige Lage direkt am Waldrand

Die Immobilie eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus. Durch die separate Aufteilung und die vorhandenen Grundbücher bietet sie zudem flexible Möglichkeiten zur Vermietung oder auch zur Teilveräußerung.

Sonstige Angaben

Für Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter vorheriger Terminvereinbarung zur Verfügung.

Unser Angebot erfolgt freibleibend. Alle Angaben basieren auf erteilten Informationen der Eigentümer. Wir haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns weitergegebenen Informationen und Unterlagen. Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Es dient lediglich dazu, allgemeine Informationen zum Objekt zur Verfügung zu stellen. Das Exposé ist nicht Bestandteil eines Kaufvertrages. Weder der Verkäufer noch Anjia Immobilien und Beratung oder deren Mitarbeiter sind im Rahmen des Exposés berechtigt, wie auch immer geartete Zusicherungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentliche Äußerungen hinsichtlich des Objektes zu geben. Diese können nur Gegenstand eines noch zu verhandelnden Kaufvertrages sein.

Im Exposé erwähntes bzw. abgebildetes Inventar ist nur im Kaufpreis enthalten, sofern dies im Kaufvertrag auch schriftlich vereinbart wird.

Geldwäsche

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Anjia Immobilien GmbH & Co. KG nach §§ 1, 2 Abs.1 Nr.10, 4 Abs.3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Ihr Ansprechpartner

Herr Niklas Kaufmann
Anjia Immobilien GmbH & Co. KG
Europa Allee 165
60486 Frankfurt

Tel.: +496975089888
Mobil: 0151 10822766

E-Mail: vertrieb@anjia-immobilien.de
Web: www.anjia.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.