

Großzügiges Raumwunder in sonniger Wohnlage – ideal für mehrere Generationen



61350 Bad Homburg, Germany

Data overview

PropNo	26KH022	Parking spaces	2 Garages
Type of property	House	Balcony	Yes
Kind of property	Duplex house	Terrace	Yes
Living area	approx. 240,57 m ²	Year of construction	1963
Usable area	approx. 85 m ²	Energy certificate	Requirement-oriented certificate
Number of rooms	9	Final energy demand	180,10 kWh/(m ² *a)
Number of bedrooms	7	Energy certificate valid until	29.06.2026
Number of bathrooms	4	Year of construction according to energy certificate	1991
Plot size	approx. 1.055 m ²	Main energy source	Gas
Number of residential units	3	Available from (text)	after arrangement
Heating type	Central heating system	Purchase price	1.390.000,00 €
Number of floors	3	External commission	Käuferprovision 3,57 % (inkl. 19% MwSt.) vom Kaufpreis

Description

Dieses repräsentative Zwei- bis Dreifamilienhaus wurde 1963 in hochwertiger Massivbauweise auf einem sonnigen Süd-/West-Grundstück von 1.055 m² in einer der gefragtesten Wohnlagen Bad Homburgs errichtet. 2014 erfolgte eine Teilrenovierung des gesamten Hauses. Auf insgesamt ca. 245 m² 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 m²)

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 m²)

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.

Location

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, ob Einkauf, 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 Autobahnanschluss, sowie ein S- und U-Bahnanschluss (S5 und U2) nach Frankfurt am Main. Kindergarten und alle Schulformen

sind direkt in Bad Homburg vorhanden.

Furnishing description

Das 1963 erbaute Zwei- bis Dreifamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, großzügige Flächen und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 245 m² und verteilt sich auf drei Ebenen.

Erdgeschoss (ca. 135 m²)

- 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 m²)

- 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.

Other data

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.

Your contact person

Herr Niklas Kaufmann

Anjia Immobilien GmbH & Co. KG

Europa Allee 165

60486 Frankfurt

Phone: +496975089888

Mobile: 0151 10822766

Email: vertrieb@anjia-immobilien.de

Web: www.anjia.de

We cannot take any guarantee for the property details as they are not provided by us. This brochure is strictly for your personal use. Passing it on to a third party is expressly subject to our agreement and does not affect our right to commission on the closure of any contract. All discussions and correspondence must be carried out via our offices. In cases of violation of this we reserve the right to claim damages to the value of our right to commission. A pre-sale is not excluded.