

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Homburg

### Villenlage Bad Homburg - Haus mit Charme



Objekt-Nr. OM-440766

### Einfamilienhaus

Verkauf: **2.150.000 €**

61352 Bad Homburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	788,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	290,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus (Baujahr 1956) befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Homburg und überzeugt durch seinen besonderen Charme sowie ein hohes Maß an Privatsphäre. Das ca. 788 qm große Grundstück ist wunderschön bepflanzt und durch Hecken, Büsche und Bäume von der sehr ruhigen Wohnstraße und den Nachbarn angenehm abgeschirmt.

Das Haus wurde seit 1980 fortlaufend umfassend modernisiert. Es erhielt ein Naturschieferdach, die Dachflächen wurden isoliert, die elektrischen Leitungen wurden modernisiert, im Obergeschoß wurde ein bodentiefes Isolierglasfenster eingebaut und ein kleiner Balkon davor, der Außenanstrich wurde erneuert, in allen Wohnräumen wurde Parkettfußboden verlegt, im Keller wurde ein weiteres Duschbad eingebaut, der Abflusskanal wurde saniert, zum Schutz der Wasserleitungen wurde eine Wasserbehandlungsanlage eingebaut, die Kellerisolierung wurde erneuert, der Hauseingang erhielt eine neue Freitreppe aus hellem Granit etc.

Die Wohnfläche beträgt ca. 195 qm zzgl. ca. 100 qm Nutzfläche.

Im Erdgeschoß befindet sich ein ca. 38 qm großes Wohn-/Esszimmer mit zwei großen Fenstern und zwei Terrassentüren. Davor befinden sich eine mit Markisen versehene Sandstein-Terrasse (ca. 16 qm) und seitlich ein überdachter Freisitz (Loggia) mit vorgelagerter Terasse (ca. 8 qm). Außerdem sind im Erdgeschoß ein geräumiges Arbeitszimmer (ca. 19 qm) mit Gartenblick, eine Wohneinbauküche (ca. 10 qm) sowie ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe, Windfang, Gäste-WC und Diele (ca. 18 qm).

Im Obergeschoß befindet sich das Elternschlafzimmer (ca. 16 qm) mit eigenem Wannenbad/WC und zwei Kinderzimmer (ca. 17 qm mit kleinem Balkon bzw. ca. 13 qm) sowie ein Duschbad/WC. Den Zimmern vorgelagert ist eine ca. 12 qm große Galerie

Der Dachboden ist als großer Hobbyraum mit zusätzlichem Abstellraum ausgebaut, die über eine ausziehbare Leiter zu erreichen sind.

Im Kellergeschoß befindet sich ein weiteres Duschbad/WC sowie zwei ausgebaute beheizbare Abstellräume (je ca. 13 qm) und ein Wäscheraum (ca. 8 qm).

Zu dem Haus gehört eine freistehende Garage mit automatischem Sektionaltor, vor der auf der Zufahrt noch bequem ein weiteres Fahrzeug geparkt werden kann. Hinter der Garage befindet sich ein großer Freisitz mit einer Sandsteinterrasse.

## Ausstattung

- Parkettböden (kanadischer Ahorn, hell) in allen Wohnräumen
- Fliesen in Bädern und Nebenräumen
- Isolierverglaste Fenster
- Elektrische Holzrollläden im Erdgeschoss
- Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatten
- Erdgaszentralheizung (modernisiert) mit Warmwasseraufbereitung
- Wasserbehandlungsanlage (Baujahr 2017)
- Markisen für Terrassenbereich
- Einbauschränk im Keller

Der Endenergieverbrauch des Gebäudes beträgt 160,5 kWh/(qm.a)

Die bedienungsfreundliche Wasserbehandlungsanlage der Fa. perma-trade Wassertechnik "permasolvent aktiv plus" (Baujahr 2017), schützt chemiefrei die Wasserleitungen vor

Kalkablagerungen, verbessert die Energieeffizienz und durch Sauerstoffaktivierung den Keimschutz und vitalisiert das Trinkwasser.

Die Arbeitsplatten der weißen Einbauküche bestehen aus Granit rosa porino.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Hinweise:

- Alle Maßangaben ohne Gewähr!

- Zur Vermeidung überflüssiger Bemühungen setzt die Bearbeitung von Interessentenanfragen voraus, dass aussagekräftige Auskünfte über die Finanzierung des Kaufpreises und die Bonität der Interessenten vorab übersandt werden (siehe AGB Ohne-Makler, Immobilien-Inserate, Paragraf 4 "Käuferpass").

## Lage

Das Haus befindet sich im Villengebiet Ellerhöhe/Zollstock (PLZ 61352) in straßenabgewandter Südwestlage an einer sehr ruhigen Nebenstraße. Das Gebiet ist stark durchgrünt und besteht überwiegend aus einer freistehenden, aufgelockerten Einzelhausbebauung. Um die vorhandene hohe Wohnqualität zu sichern, ist durch Bebauungsplan festgelegt, dass die vorhandenen Gartenflächen in jedem Fall erhalten bleiben und eine Verdichtung nur massvoll erfolgen darf.

Sie profitieren von der sehr guten Infrastruktur Bad Homburgs als größter Stadt im Vordertaunus (ca. 55.000 Einwohner) mit allen Ärzten, neuem Kreiskrankenhaus, Kindergärten, allen Schulformen, Einkaufsmöglichkeiten, umfangreichem Kulturangebot sowie vielen Sport- und Freizeitangeboten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Der Vordertaunus mit seinen Wäldern und Wiesen liegt vor der Tür. Das von Kaiser Wilhelm II. wiedererrichtete Römerkastell Saalburg am Limes, das weltweit einzige vollständig restaurierte Römerkastell, ist mit dem Auto in 30 Minuten zu erreichen.

Das renommierte Kaiserin-Friedrich-Gymnasium, die beliebte Taunus-Therme, das Seedammbad (Frei- und Hallenbad) und der Kurpark mit Tennis- und Golfclub sind in unmittelbarer Nähe fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen, desgleichen das Naherholungsgebiet Hardtwald. Die City von Bad Homburg mit den Einkaufsstraßen und dem Schlosspark mit dem Schloss der früheren Landgrafen von Hessen-Homburg ist durch den Kurpark ebenfalls fußläufig erreichbar. Die Entfernung zur Innenstadt von Frankfurt über die A 661 beträgt ca. 16 km.

Insgesamt also eine hervorragende Makro- und Microlage von bleibendem Wert.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Loggia/Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick auf Arbeitszimmer/Loggia



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Küche



EG-Diele und Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang und Galerie



Diele im OG

# Exposé - Galerie



Großes Kinderzimmer



Kleines Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternbadezimmer

# Exposé - Galerie

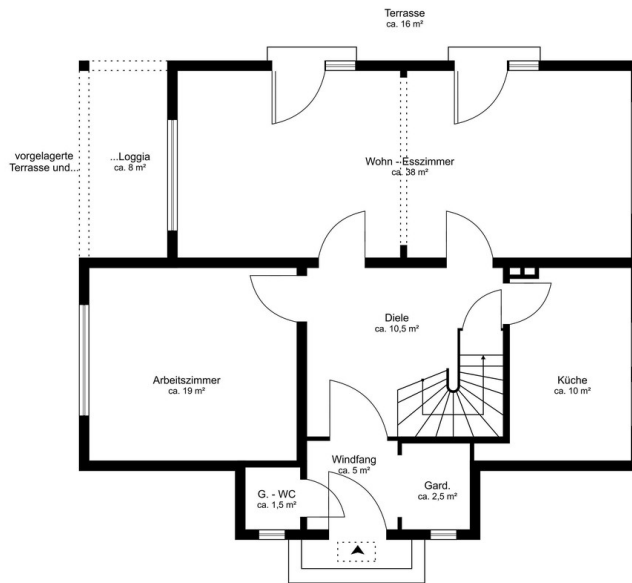


Garagenzufahrt

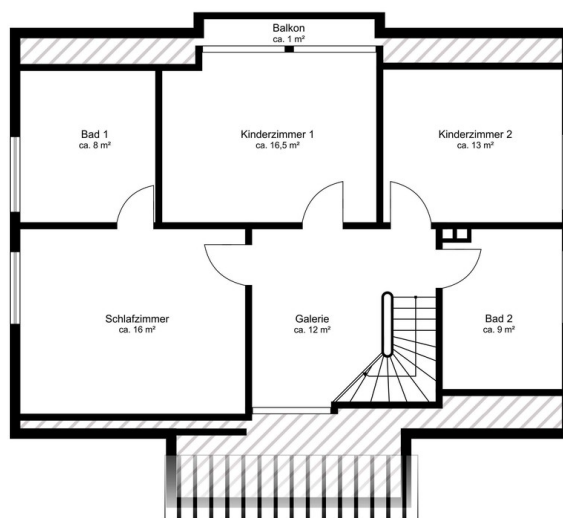


Hauseingang

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

