

## 61352 Bad Homburg vor der Höhe

Großzügig wohnen in Bad Homburg -  
viel Platz, schöner Garten & flexible Nutzungsmöglichkeiten



Kaufpreis  
**795.000 €**

Wohnfläche  
**167 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**8**

**Ihr Ansprechpartner**  
Immobilien Gesellschaft  
mbH der Frankfurter  
Volksbank Rhein/Main

Marc Völker  
06104 80932-0  
mail@fvb-immo.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Nutzfläche          | 102 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche          | 167 m <sup>2</sup> |
| separate WCs        | 1                  |
| Zimmer              | 8                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Badezimmer          | 3                  |
| Stellplätze         | 3                  |
| Grundstücksfläche   | 535 m <sup>2</sup> |

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 795.000 €         |
| Mwst.-Satz      | 19.00             |
| Aussen-Courtage | 3,57% inkl. MwSt. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Baujahr (Haus)       | 1925        |
| Wertklasse           | G           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| gültig bis           | 2036-09-17  |
| Endenergiebedarf     | 217.10      |
| Primär-Energieträger | OEL         |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1925     |
| Zustand       | gepflegt |
| Verkaufstatus | offen    |

### Ausstattung

|                |                |
|----------------|----------------|
| Bad            |                |
| Befuerung      | Öl             |
| Heizungsart    | Zentralheizung |
| Kabel / Sat-TV | ja             |
| unterkellert   | JA             |

### Objekt-Titel

Großzügig wohnen in Bad Homburg -  
viel Platz, schöner Garten & flexible Nutzungsmöglichkeiten

### Lage-Beschreibung

Bad Homburg vor der Höhe zählt zu den begehrtesten Wohnstandorten im Rhein-Main-Gebiet und verbindet hohe Lebensqualität, wirtschaftliche Stärke und traditionsreiches Flair. Die Kreisstadt des Hochtaunuskreises ist bekannt für ihre attraktive Innenstadt, den traditionsreichen Kurpark sowie zahlreiche Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Auch das berühmte Casino, das als „Mutter von Monte Carlo“ bezeichnet wird, prägt den besonderen Charakter der Stadt.

.....  
Online-ID:  
ASPQSLRR  
.....

Objekt-Nr.:  
12811  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Die unmittelbare Nähe zu Frankfurt am Main macht Bad Homburg besonders attraktiv für Berufspendler und alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig die Vorzüge des Taunus genießen möchten. Über die A661 und A5 besteht eine hervorragende Anbindung an Frankfurt, den Flughafen sowie das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Mit der U-Bahn-Linie U2, der S-Bahn-Linie S5, der Taunusbahn und verschiedenen Regionalbuslinien ist die Stadt zudem sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Für den täglichen Bedarf bietet Bad Homburg eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Supermärkten, Apotheken, Ärzten, Restaurants und Cafés. Die attraktive Fußgängerzone und die Louisenstraße bieten darüber hinaus vielfältige Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten.

Auch Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot mit Grundschulen, weiterführenden Schulen, Gymnasien, internationalen und bilingualen Bildungsangeboten sowie zahlreichen Kindertagesstätten.

Ein besonders hoher Freizeit- und Erholungswert ergibt sich durch die unmittelbare Nähe zum Taunus. Ausgedehnte Spazier- und Wanderwege, zahlreiche Sport- und Freizeitangebote sowie Museen, Galerien und vielfältige Kulturveranstaltungen runden das Angebot ab.

Bad Homburg verbindet damit die Nähe zur Metropole Frankfurt mit naturnahem Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und einem hohen Freizeit- und Lebenswert.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Eine Garage sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten mit Wallbox runden das Platzangebot ab.

Der gepflegte Garten mit Terrasse bietet viel Raum für Freizeit und Erholung. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als großzügiges Wohnhaus mit viel Entwicklungspotenzial, das sowohl in seiner heutigen Aufteilung als auch nach einer Umstrukturierung zu einem attraktiven Einfamilienhaus für die ganze Familie zahlreiche Möglichkeiten eröffnet.

Highlights der Immobilie:

- Ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt 8 Zimmern
- Ca. 535 m<sup>2</sup> Grundstück mit gepflegtem Garten und Terrasse
- Aktuell mit mehreren Wohneinheiten genutzt
- Übergabe vollständig frei und ohne Mietverhältnisse
- Sehr gut zu einem großzügigen Einfamilienhaus umstrukturierbar
- Ideal auch für Mehrgenerationenwohnen
- 3 Badezimmer, Modernisierung der Bäder und des Innenausbaus ca.

2012–2014

- Photovoltaikanlage mit ca. 10 kWp (gemietet)
- Stromspeicher zur PV-Anlage
- Wallbox
- Klimaanlage im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Balkon und Terrasse
- Vollständig unterkellert mit ca. 102 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Garage und weitere Stellplatzmöglichkeiten
- Attraktive Wohnlage in Bad Homburg vor der Höhe

## Objektbeschreibung

---

Dieses großzügige Wohnhaus aus dem Jahr 1925 bietet auf einem ca. 535 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zusätzlichen ca. 102 m<sup>2</sup> Nutzfläche, insgesamt 8 Zimmern und 3 Badezimmern erstreckt sich das Haus über Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Aktuell werden Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss als drei separate Wohneinheiten genutzt. Die Immobilie wird jedoch vollständig frei und ohne bestehende Mietverhältnisse übergeben. Dadurch ergeben sich für die zukünftigen Eigentümer zahlreiche Möglichkeiten: Neben einer Nutzung als Mehrgenerationenhaus lässt sich die Immobilie zu einem großzügigen Einfamilienhaus umstrukturieren und individuell an die eigenen Wohnbedürfnisse anpassen.

In den Jahren 2012 bis 2014 wurden unter anderem die Bäder sowie wesentliche Bereiche des Innenausbaus modernisiert. Die vorhandene Raumaufteilung mit Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Bädern auf den einzelnen Etagen bietet eine gute Grundlage für eine weitere individuelle Gestaltung.

Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, Küche, Schlafzimmer und Tageslichtbad sowie den Zugang zur Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss befinden sich weitere Wohn- und Schlafräume, eine Küche, ein Tageslichtbad sowie ein Balkon. Das Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um weitere Wohnfläche mit eigener Küche und Badezimmer. Die vorhandenen Grundrisse verdeutlichen das vielseitige Potenzial des Hauses.

Auch technisch bietet die Immobilie interessante Ausstattungsmerkmale. Eine gem. Photovoltaikanlage mit ca. 10 kWp Leistung inklusive Stromspeicher unterstützt die eigene Stromversorgung. Zusätzlich sorgt eine Klimaanlage im Erdgeschoss und Dachgeschoss an warmen Sommertagen für angenehmen Wohnkomfort. Beheizt wird das Gebäude derzeit über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2005.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit ca. 102 m<sup>2</sup> Nutzfläche umfangreiche zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten

## **sonstige Angaben**

---

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

## Impressionen









