

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Homburg Town House am Schlosspark



Objekt-Nr. **OM-300012**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.185.000 €**

Ansprechpartner:  
Patrick Büsch  
Mobil: 0174 2423690

61348 Bad Homburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2013	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	216,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das denkmalgeschützte Barockhaus wurde 2013 kernsaniert und um einen modernen Anbau erweitert. Mit viel Liebe zum Detail konnten die Vorgaben des Denkmalschutzes (z. B. Eichenholzfenster, Biberschwanzdach), traditionelle Materialien (z. B. Lehmputzwände im Innenbereich des Bestandshauses) und die großzügige Konzeption des lichtdurchfluteten Anbaus in Einklang gebracht werden.

Das Erdgeschoss verfügt neben Diele, Gäste-WC (mit Dusche) und Abstellraum (mit Anschlußmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner) über eine große gemütliche Wohnküche, die zu Gesprächen beim Kochen oder am Tisch einlädt. Das angeschlossene Wohnzimmer mit Kaminofen bietet einen sehr schönen Blick in den Gartenbereich. Von hier gelangt man über eine Treppe in das Gartengeschoss, das sich als Kinderzimmer oder Home Office-Bereich anbietet. Durch die benachbarte Hauswand geschützt, kann man auf der davorliegenden Terrasse auch abends lange zum Grillen oder Feiern verweilen.

Im Obergeschoss des Hauses findet man ein geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zum Hauptbad (Badewanne und separate Dusche), zum Ankleidezimmer sowie zu einer großzügigen Dachterrasse. Vom Obergeschoss ist auch der sehr schön ausgebaute Spitzboden zugänglich, der viel Stauraum bietet.

Im Untergeschoss befindet sich ein geräumiger Abstellraum sowie der Technikraum mit weiteren Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner. Über die Aussentreppe im Gartenbereich kommt man zum anmietbaren Stellplatz und großer Garage, in der zusätzlich auch Fahrräder abgestellt werden können.

Das renovierte Haus ist für Eigenutzer oder eine Neuvermietung sofort bezugsfertig.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Modernes Parkett (Eiche) in den Wohnräumen
- Eichenholzfenster mit Dreifachverglasung
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel und Designer-Ablufthaube
- Drehbarer Kaminofen im Wohnzimmer
- Gäste WC mit zusätzlicher Dusche
- Teilweise Lehmputzwände/sehr gutes Raumklima
- Eingewachsener Garten mit Terrasse und schöner Bepflanzung
- Große Dachterrasse mit Ausblick

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus liegt direkt am Schlosspark. Die Bad Homburger Fußgängerzone Louisenstraße ist in nur 200 m bzw. 2 - 3 Gehminuten erreichbar.

Mit Kur-/Thermal- und Wellnessbädern, einer ausgezeichneten medizinischen Versorgung, vielen Sport- und Freizeitmöglichkeiten (u.a. 18-Loch-Golfplatz), einem großen kulturellen Angebot, renommierten Schulen und ausgezeichneten Restaurants bietet Bad Homburg seinen Bewohnern eine sehr hohe Lebensqualität.

Bad Homburg ist sowohl mit der S-Bahnlinie S5 als auch mit der U-bahnlinie U2 hervorragend an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden. Vom Haus aus sind alle

Nahverkehrsstationen in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die Auffahrt zur A661 ist ebenfalls nur 2 km vom Haus entfernt, so dass die Frankfurter Innenstadt und der Frankfurt Airport auch mit dem Auto in nur ca. 20-25 Minuten erreichbar sind.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hausansicht Garten



Wohnküche



Gartenzimmer

# Exposé - Galerie



Eingewachsener Garten



Hauptbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Grosse Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Technikraum

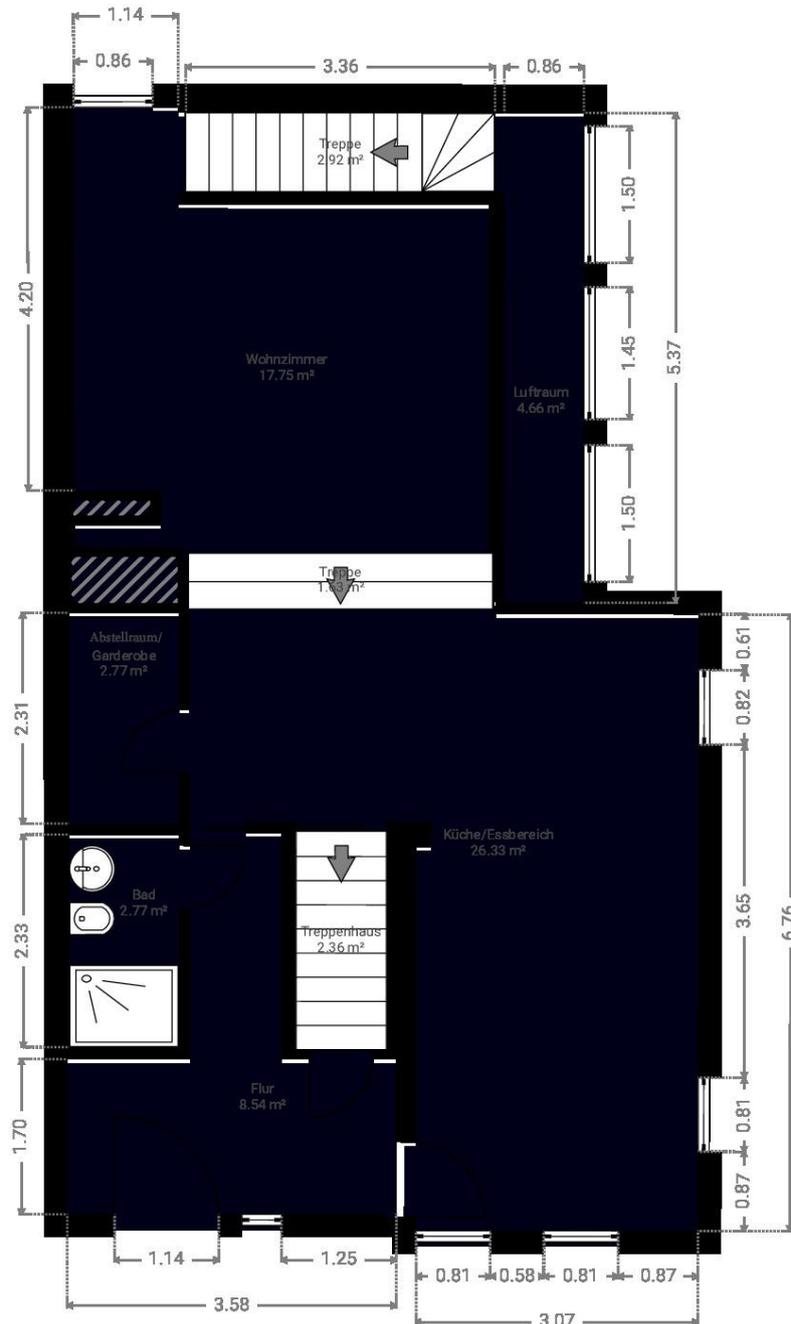
# Exposé - Grundrisse

23-25020



Die ausgewiesenen Flächenangaben in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes (nicht Wohnfläche)

## ▼ Erdgeschoss



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der DATI-Team GmbH



# Exposé - Grundrisse

23-25020

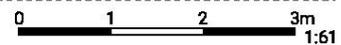


Die ausgewiesenen Flächenangaben in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes (nicht Wohnfläche)

## ▼ Gartengeschoss



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der DATI-Team GmbH



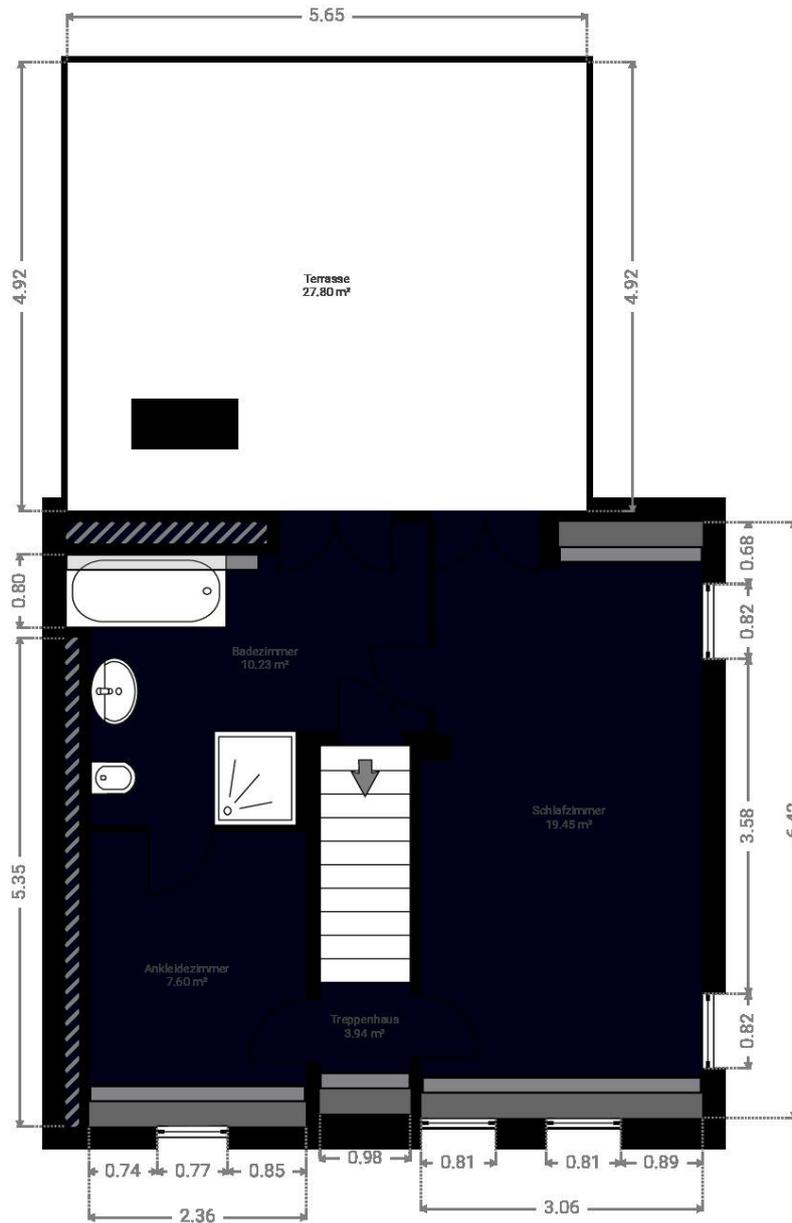
# Exposé - Grundrisse

23-25020

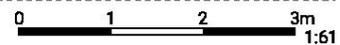


Die ausgewiesenen Flächenangaben in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des Raumes (nicht Wohnfläche)

## ▼ Dach 1



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der DATI-Team GmbH



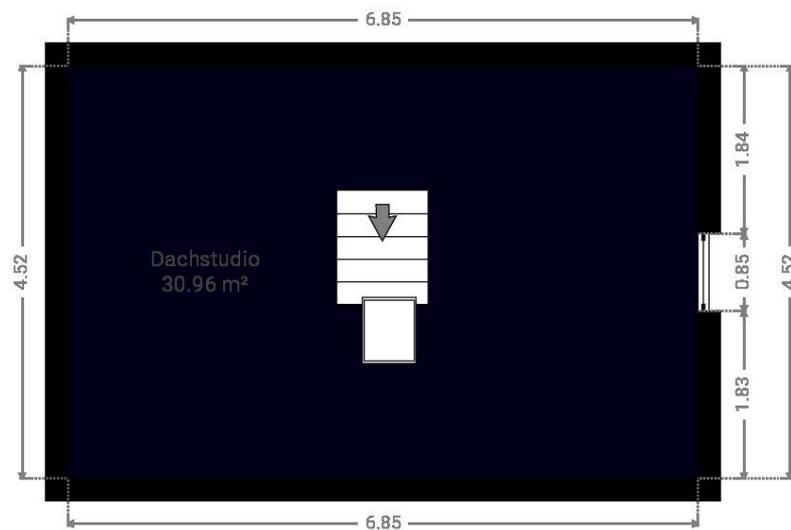
# Exposé - Grundrisse

23-25020



Die ausgewiesenen Flächenangaben in den Plänen ist die jeweilige Grundfläche des RaumesII (nicht Wohnfläche)

## ▼ Spitzboden



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der DATI-Team GmbH



18