

# Exposé

## Villa in Bad Homburg

**\*Elegante Villa in Bad Homburg: Spitzenlage mit großzügigem Garten\***



Objekt-Nr. OM-314421

**Villa**

Verkauf: **3.280.000 €**

Ansprechpartner:  
Mirjana Peranovic

61348 Bad Homburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	813,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	505,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie eine elegante und großzügige Villa mit einer Wohnfläche von 505 m<sup>2</sup> in exzellenter Lage von Bad Homburg.

Sie träumen davon, morgens bei Vogelzwitschern aufzuwachen und wünschen sich ansonsten himmlische Ruhe in Ihrem Eigenheim? Dann ist diese Villa perfekt für Sie. Durch das parkähnliche Anwesen haben Sie 100% Privatsphäre.

Im hochwertig saniertem Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Dieser Bereich bietet Ihnen Dank bodentiefer Fenster einen tollen Grünblick und ein offenes, modernes Wohngefühl. Die sonnige Terrasse sorgt zusätzlich für gemütliche Stunden im Freien.

Durch den großzügigen Wohn- und Essbereich gelangen Sie in die weiteren Räume wie Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer sowie in das exklusiv Ausgestattete Badezimmer mit einer frei stehenden Luxus Badewanne.

Das Obergeschoss verfügt ebenso über einen großzügigen und offenen Wohn- und Essbereich mit einem tollen Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie auf die gemütliche Dachterrasse, diese lädt zu erholsamen Momenten ein.

Über eine Wandeltreppe gelangen Sie auf den Spitzboden. Der Spitzboden bietet Wellnessstunden zum Erholen mit eigener Sauna und einem Whirlpool.

Das Objekt ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Nettomiete in Höhe von 6.850,00€, wird aber ohne Mieter übergeben.

## Ausstattung

Highlights:

- \* neue Fenster (EG)
- \* neue Eingangstür im EG
- \* EG hochwertig saniert
- \* zahlreiche Optionen und Nutzungsmöglichkeiten
- \* großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- \* direkter Austritt auf die sonnige Terrasse mit 100 % Privatsphäre
- \* lichtdurchflutete Räume im ganzen Haus
- \* eigene kleine Wellnessoase im DG

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Objekt ist aus unserem eigenem Bestand zu verkaufen und somit direkt vom Eigentümer zu erwerben!

Für den Käufer dieser Immobilie entsteht keine zusätzliche Maklerprovision.

Vereinbaren Sie noch heute ein Besichtigungstermin und lassen Sie sich faszinieren von dieser neuen Immobilie in naturnaher Lage.

## Lage

Diese exklusive Villa liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden in Bad Homburg, die für ihre grüne und ruhige Umgebung bekannt ist. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus gehobenem Wohnen und naturnaher Erholung. Die Villa ist umgeben von weitläufigen Grünflächen und Parkanlagen, die sich perfekt für Spaziergänge, Jogging oder Radtouren eignen.

Dennoch befindet sich die Villa nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt, wo eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten zur Verfügung stehen. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und umliegende Städte gewährleisten.

Die Nähe zu Natur und städtischer Infrastruktur macht diese Lage zu einem idealen Wohnort für Familien, Naturliebhaber und Menschen, die Wert auf eine ruhige, aber dennoch zentrale Umgebung legen. Bad Homburg ist Kreisstadt des Hochtaunuskreises und einerseits gefragter Wohnort, und andererseits bedeutender Wirtschaftsstandort sowie Kur- und Kongressstadt.

Die berühmte Kurstadt Bad Homburg bietet seinen Bewohnern eine ausgesprochen hohe Lebensqualität. Kur-/Thermal- und Wellnessbäder, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein großes kulturelles Angebot sowie ausgezeichnete Restaurants und renommierte Schulen sind Beispielsuchend. Ein Kurhaus mit verschiedensten Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, Tennisplätze, 2 Golfplätze stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar. Diverse Einkaufsmöglichkeiten können von mehreren Parkhäusern am Rand der Fußgängerzone auf direktem Weg erreicht werden.

Bad Homburg ist durch die S-Bahn-Linie S5 (Homburger Bahn) mit Frankfurt verbunden. Der nächste Autobahnanschluss ist nur zwei Kilometer entfernt, so dass man in wenigen Minuten das Bad Homburger Kreuz erreicht und über die A5 und A661 schnellen Anschluss nach Frankfurt am Main und andere Städte in der Region hat.

Weitere Informationen: [www.bad-homburg.de](http://www.bad-homburg.de)

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	77,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ansicht

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Kinderzimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG

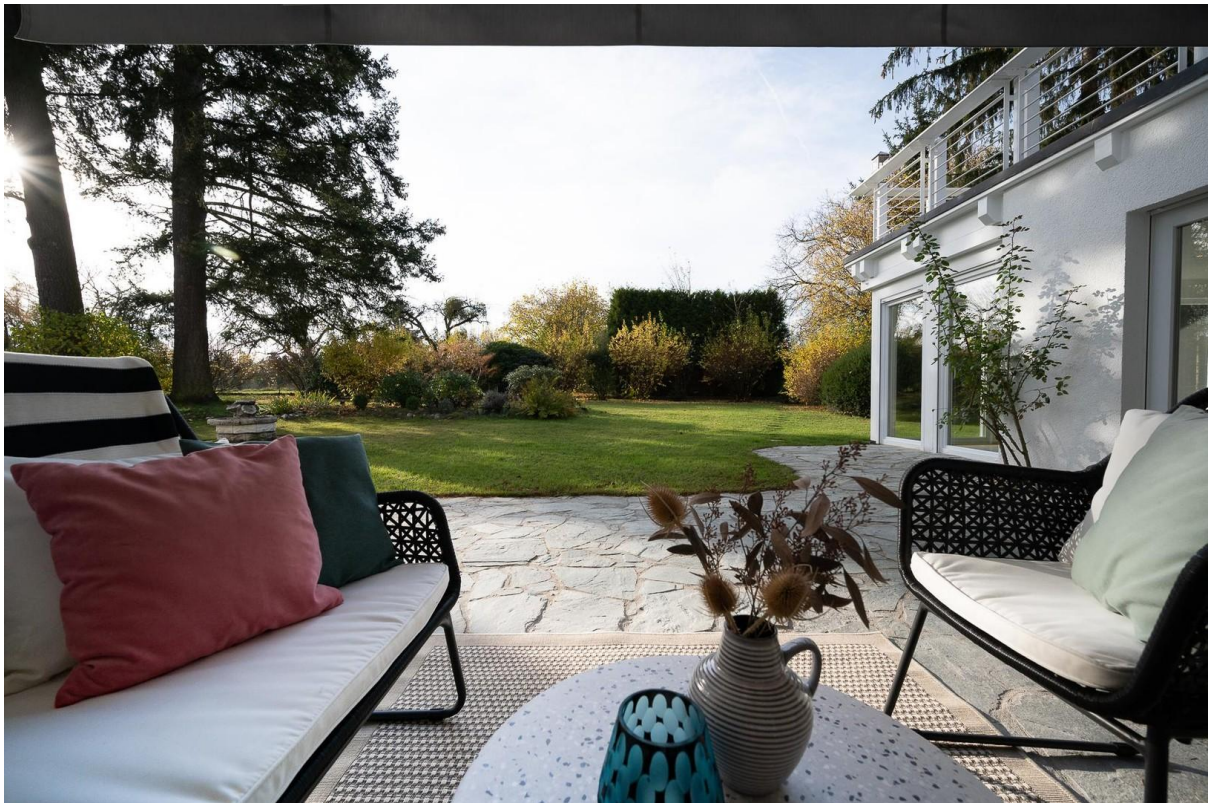


Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Terrasse/Garten



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Galerie



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/ Galerie



Galerie

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Ansicht

# Exposé - Galerie



Dachterrasse