

# Exposé

## Villa in Bad Homburg

### Bad Homburg - Stilvolle Villa in erstklassiger Lage mit großzügigem Garten



Objekt-Nr. OM-314421

**Villa**

Verkauf: **3.280.000 €**

Ansprechpartner:  
Ilona Frantzki

61348 Bad Homburg  
Hessen  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1995                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 813,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 6                 |
| Zimmer            | 11,00                 | Badezimmer   | 5                 |
| Wohnfläche        | 505,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 28,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 2                 |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier präsentieren wir Ihnen eine elegante und großzügige Villa mit einer beeindruckenden Wohnfläche von 505 m<sup>2</sup>, gelegen in einer der besten Lagen von Bad Homburg.

Stellen Sie sich vor, morgens vom sanften Zwitschern der Vögel geweckt zu werden und in Ihrem eigenen Zuhause absolute Ruhe zu genießen. Diese Villa bietet Ihnen genau dieses Ambiente. Das parkähnliche Anwesen gewährleistet Ihnen 100 % Privatsphäre und einen Rückzugsort inmitten der Natur.

Im hochwertig sanierten Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der dank bodentiefer Fenster einen herrlichen Blick ins Grüne und ein offenes, modernes Wohngefühl bietet. Die sonnige Terrasse erweitert den Wohnraum nach außen und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Von diesem lichtdurchfluteten Bereich aus gelangen Sie zu den weiteren Räumlichkeiten, die ein Schlafzimmer, Kinderzimmer und Arbeitszimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit freistehender Luxus-Badewanne umfassen.

Im Obergeschoss erwartet Sie ebenfalls ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit Aussicht auf die umliegende Natur. Hier erreichen Sie die einladende Dachterrasse, die perfekte Gelegenheit, um erholsame Momente im Freien zu genießen.

Eine elegante Wendeltreppe führt Sie in den Spitzboden, der eine private Wellness-Oase mit eigener Sauna und Whirlpool bietet – ideal für entspannende Stunden der Regeneration.

## Ausstattung

Highlights dieser exklusiven Immobilie:

- Neue Fenster im Erdgeschoss: Sorgen für eine verbesserte Isolierung und ein modernes Ambiente.
- Neue Eingangstür im Erdgeschoss: Bietet nicht nur Sicherheit, sondern auch einen einladenden ersten Eindruck.
- Hochwertig saniertes Erdgeschoss: Das gesamte Erdgeschoss wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und verleiht der Immobilie eine zeitgemäße Eleganz.
- Zahlreiche Optionen und Nutzungsmöglichkeiten: Die flexible Raumaufteilung erlaubt individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, ganz nach Ihren Bedürfnissen.
- Großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich: Der offene Grundriss schafft eine einladende Atmosphäre und verbindet Funktionalität mit Stil.
- Direkter Austritt auf die sonnige Terrasse: Genießen Sie 100 % Privatsphäre und entspannte Stunden im Freien, ideal für gesellige Zusammenkünfte oder ruhige Momente.
- Lichtdurchflutete Räume im gesamten Haus: Große Fenster sorgen für natürliche Beleuchtung und eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre.
- Eigene kleine Wellnessoase im Dachgeschoss: Hier erwartet Sie ein privater Rückzugsort mit Möglichkeiten zur Entspannung und Erholung.

Diese Highlights machen die Immobilie zu einem attraktiven Wohnort, der sowohl Komfort als auch eine hohe Lebensqualität bietet.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, 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 befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Bad Homburgs, die für ihre grüne und ruhige Umgebung bekannt ist. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus hochwertigem Wohnen und naturnaher Erholung. Umgeben von weitläufigen Grünflächen und Parkanlagen eignet sich diese Umgebung hervorragend für Spaziergänge, Jogging und Radtouren.

Trotz der ruhigen Lage sind Sie nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt, wo Ihnen eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten zur Verfügung steht. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe, und öffentliche Verkehrsmittel gewährleisten eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum sowie die umliegenden Städte.

Die Kombination aus natürlicher Umgebung und städtischer Infrastruktur macht diesen Standort ideal für Familien, Naturliebhaber und all jene, die eine ruhige, aber dennoch zentrale Lebensweise schätzen. Bad Homburg ist nicht nur die Kreisstadt des Hochtaunuskreises, sondern auch ein gefragter Wohnort sowie ein bedeutender Wirtschaftsstandort und eine anerkannte Kur- und Kongressstadt.

Die renommierte Kurstadt Bad Homburg bietet ihren Bewohnern eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Zu den Annehmlichkeiten gehören Kur-, Thermal- und Wellnessbäder, vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein breites kulturelles Angebot sowie erstklassige Restaurants und angesehene Schulen. Das Kurhaus, das regelmäßig verschiedene Veranstaltungen beherbergt, die bekannte Spielbank, Tennisplätze und zwei Golfplätze erweitern das Freizeitangebot. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind bequem von mehreren Parkhäusern an der Fußgängerzone aus zu erreichen.

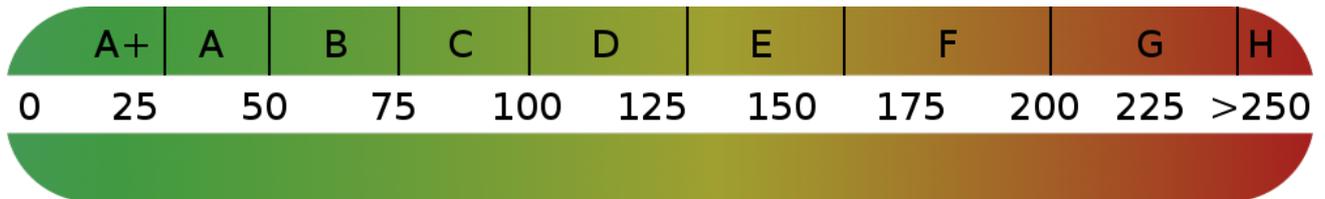
Die Stadt ist durch die S-Bahn-Linie S5 (Homburger Bahn) mit Frankfurt verbunden. Der nächste Autobahnanschluss ist nur zwei Kilometer entfernt, sodass Sie in wenigen Minuten das Bad Homburger Kreuz erreichen und über die A5 und A661 schnellen Zugang nach Frankfurt am Main und in andere Städte der Region haben.

### **Infrastruktur:**

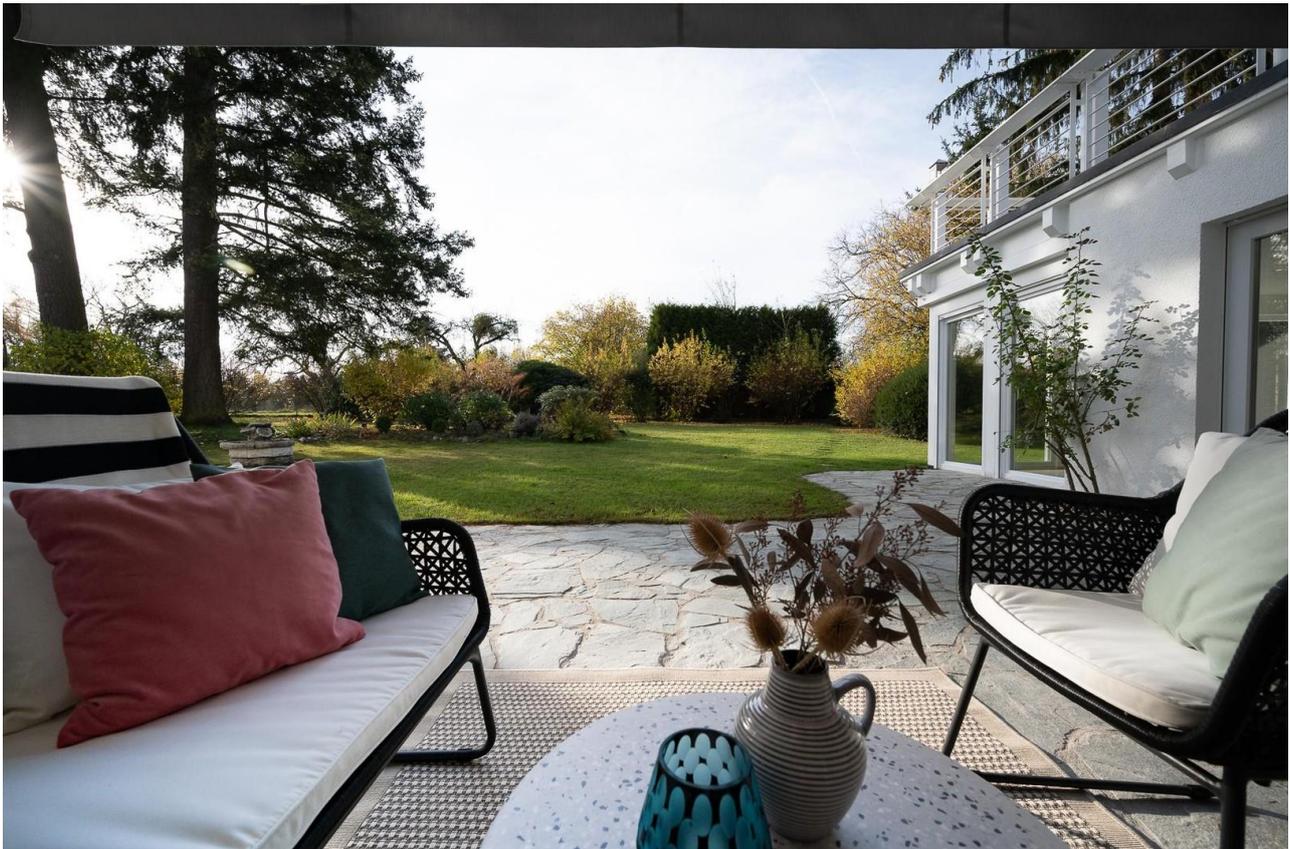
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Terrasse/Garten

# Exposé - Galerie



Lounge EG



Küche EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Kinderzimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer mit Galerie

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Arbeitszimmer/ Galerie

# Exposé - Galerie



Galerie



Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Dachterrasse