

## Villa in Bad Homburg

**PRACHTVOLLE VILLA,  
Denkmalschutzabschreibung 9% auf 10  
Jahre über den gesamten Innenausbau!**



Objekt-Nr. 11017

**Villa**

Verkauf: **3.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Claus Blumenauer Immobilien  
Telefon: 06174 96100

61352 Bad Homburg  
Hessen

Baujahr	1915	Wohnfläche	241,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	693,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	9,00		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die prachtvolle Villa Am Hohlebrunnen 2 in Bad Homburg vor der Höhe ist ein denkmalgeschütztes Wohnhaus von bemerkenswerter historischer und architektonischer Bedeutung. Erbaut im Jahr 1915, wird es möglicherweise dem talentierten Architekten Georg Schad zugeschrieben. Stilistisch orientiert sich das elegante Haus an den charmanten Landhäusern des französischen Historismus, was sich in seiner ansprechenden Gestaltung und seinem einzigartigen Charme widerspiegelt. Im Jahr 2022 wurde die Außenhaut des Gebäudes umfassend und liebevoll kernsaniert, um seinen historischen Wert zu bewahren und den modernen Anforderungen gerecht zu werden. Es steht heute unter Denkmalschutz und stellt ein bedeutendes Kulturerbe in Bad Homburg dar.

Der Käufer hat die wunderbare Möglichkeit die noch vorzunehmenden Ausbauarbeiten nach seinen persönlichen Wünschen umzusetzen. Dies gilt ebenso für die kreative Gestaltung der Außenanlagen. Je nach Umsetzungsstandard geht der jetzige Eigentümer davon aus, dass diese Restarbeiten ca. EUR 1 Mio. betragen werden.

Perfekt für alle die Perfektion lieben!

Egal ob Eigennutzer oder Investor, dieses historische Gebäude bietet sich sowohl für die Nutzung zu eigenen Zwecken an, als auch für die Vermietung an Dritte. Denn diese Immobilie verfügt über drei Etagen, welche als Wohn- oder Gewerbeflächen genutzt werden können. Jede Etage kann über das Treppenhaus erreicht werden und bietet exklusiven Zugang zu einem Balkon oder einem Wintergarten.

Die vorhandene Teilungserklärung ermöglicht den Verkauf der einzelnen Einheiten zu einem späteren Zeitpunkt.

Das Grundstück, auf welchem dieses einzigartige Haus erbaut wurde, bietet großzügige Freiflächen. Das Grundstück ist zu Fuß über ein Tor zu erreichen oder mit PKW über die Tiefgarageneinfahrt, angrenzend an das Haus.

## Lage

Am Rande des waldreichen Taunus liegt Bad Homburg vor der Höhe. Entlang der 50 km langen Hochtaunusstrasse, laden gemütliche Landgasthäuser und Spezialitätenrestaurants zum Einkehren und Erholen ein. Der Kurpark bietet eine Vielfalt an Kur- und Freizeiteinrichtungen. Bad Homburg hat mit seinen rund 52.000 Einwohnern den Charme und Flair einer traditionsreichen aber zugleich auch jungen Stadt. Die romantische Altstadt mit ihren vielen Fachwerkbauten, wird von dem "Weißen Turm" des Landgrafenschlosses überragt. Die Louisestraße bietet ein Einkaufserlebnis der besonderen Art. Es besteht ein direkter Autobahnanschluss, sowie ein S- und U-Bahnanschluss (S5 und U2) nach Frankfurt am Main. Kindergarten und alle Schulformen sind direkt in Bad Homburg vorhanden.

## Courtage

keine Provision für Käufer

# Exposé - Galerie



VISU\_Terrassendetail



VISU\_Toreinfahrt\_links

# Exposé - Galerie



VISU\_Toreinfahrt\_rechts



VISU\_Garten\_01