

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

# VON POLL - BAD HOMBURG: Gemütlich Wohnen auf 2 Ebenen (75m<sup>2</sup> plus 23m<sup>2</sup>) mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 24002054



KAUFPREIS: 387.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002054
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	387.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 43 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.05.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie



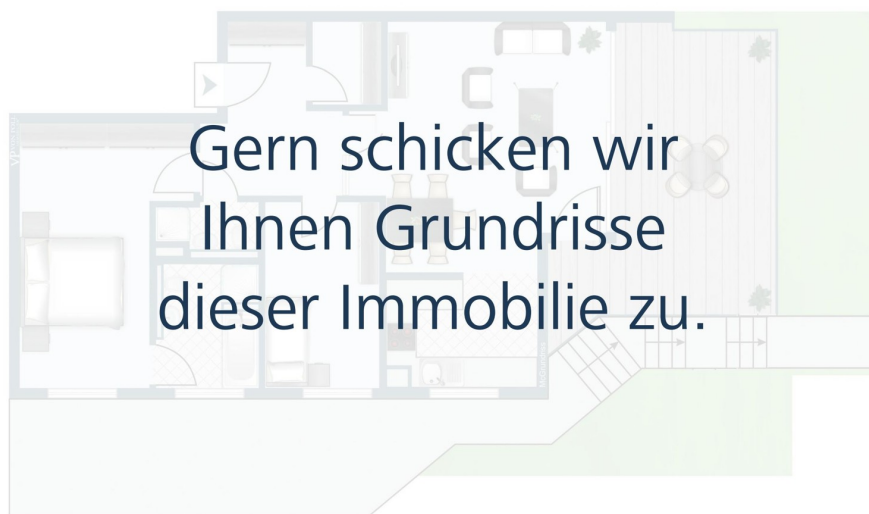
Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN







Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
bad.homburg@von-poll.com

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
oberursel@von-poll.com











Auszeichnung  
Stefan Koch

## Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

**Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Ein erster Eindruck

Mittendrin und dennoch in einer ruhigen Seitenstraße liegt dieses äußerst gepflegte Haus mit wenigen Wohneinheiten. Die Dachgeschoss-Wohnung ist durch ein helles, breites Treppenhaus bequem im zweiten Stock zu erreichen. Schon beim Betreten der Wohnung wird man durch die helle und warme Stimmung der gesamten Räumlichkeiten empfangen. Ein sehr gelungener Grundriss verbindet durch eine großräumige Diele die einzelnen Zimmer und ist offen zum großen Wohnzimmer gestaltet. Eine hochwertige Einbauküche mit kleinem Frühstücksplatz und das Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche sind positiv hervorzuheben. Der Spitzboden ist wohnlich ausgebaut und kann voll genutzt werden mit 43m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche und bietet das 4. Zimmer damit an. Highlight in den schönen Sommermonaten ist sicherlich der Balkon, auf dem man sich ungestört erholen kann. Dabei schweift der Blick die Baumallee entlang und man hört das leise Säuseln des Baches. Eine perfekte kleine Oase für ein bis zu drei Personen.

Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Ausstattung und Details

- Echtholz-Einbauküche
- Parkett
- Balkon
- wohnlich ausgebauter Spitzboden (nicht in der Wohnfläche) mit 43m<sup>2</sup>
- Parkplatz vor dem Haus

**Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Alles zum Standort

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Taunusgemeinden. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade zur Saalburg und zum Herzberg laden zu Erholung und Sport ein. 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 präsent. Das Kurhaus mit verschiedensten Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, die Tennisplätze mit Clubanlage, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar. Bad Homburg ist sowohl mit der S-Bahnlinie S5 als auch mit der U-Bahnlinie U2 an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden. Ein Regionalbus verbindet die Taunusgemeinden. Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Über das ca. 5 Minuten entfernte Autobahnkreuz Bad Homburg (A5 und A 661) erreichen Sie in ca. 15 Minuten Frankfurt und in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.



**Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24002054 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)