

Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

# VON POLL - BAD HOMBURG: Villa Ellerhöhe - Luxuriös & stilvoll Wohnen!

Objektnummer: 24002098



KAUFPREIS: 4.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 370 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 815 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

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

Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002098
Wohnfläche	ca. 370 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	2018
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	4.750.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

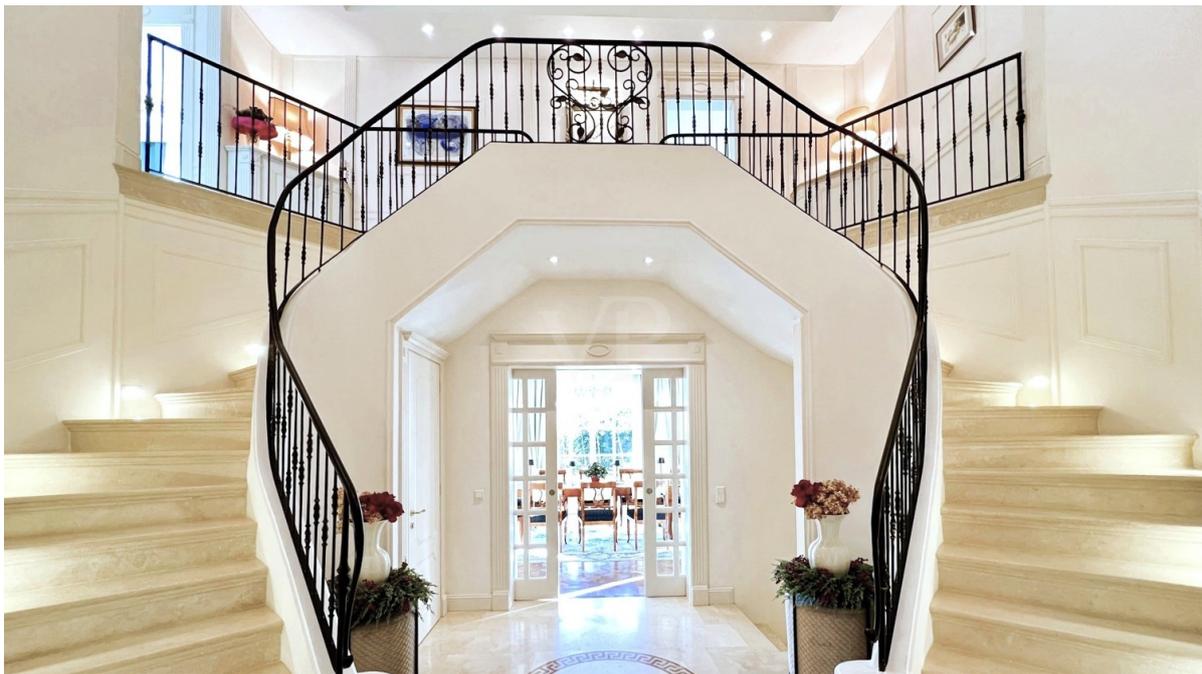
Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	104.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.01.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Die Immobilie



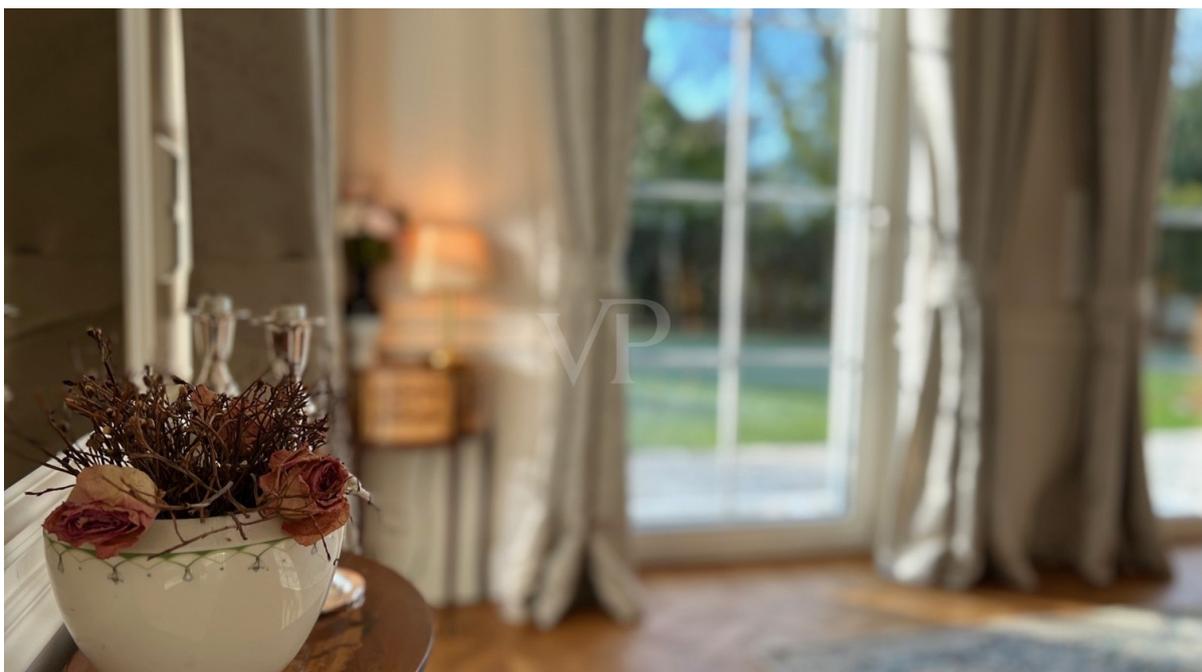
Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Die Immobilie



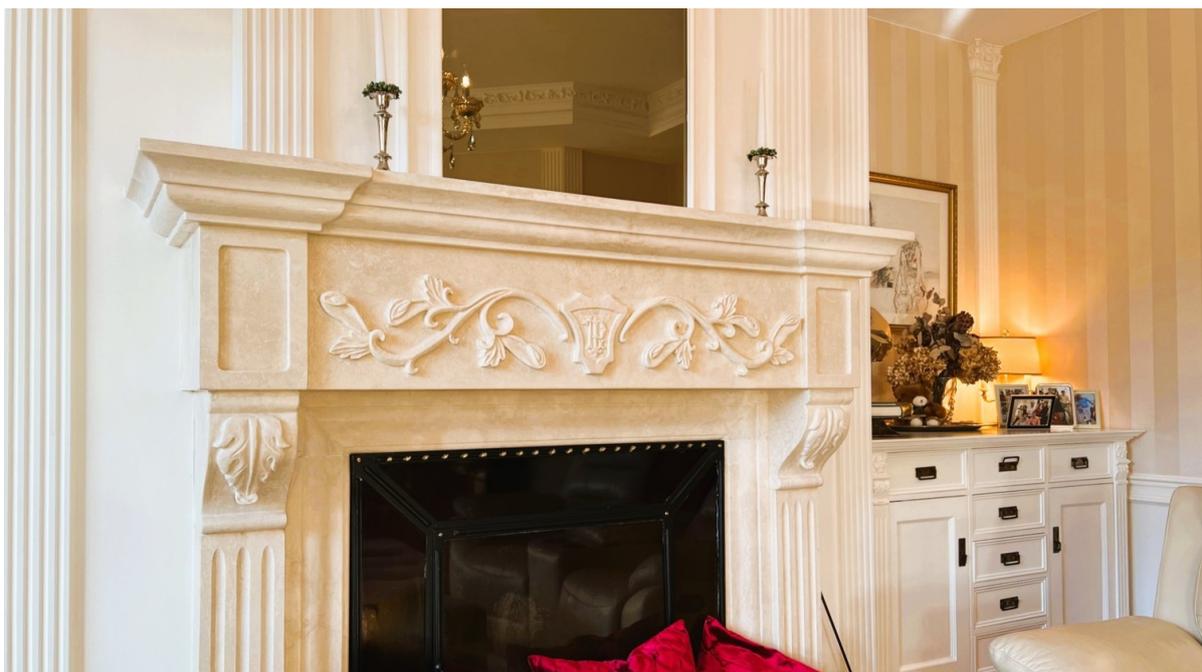
Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Die Immobilie



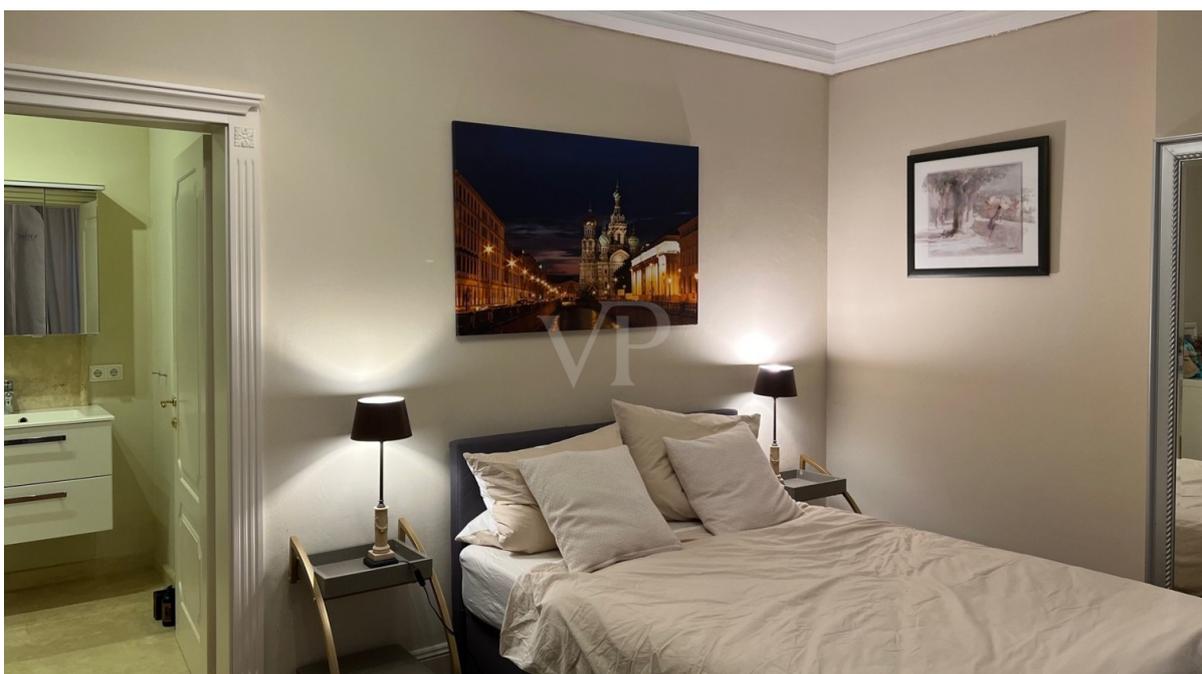
Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Die Immobilie



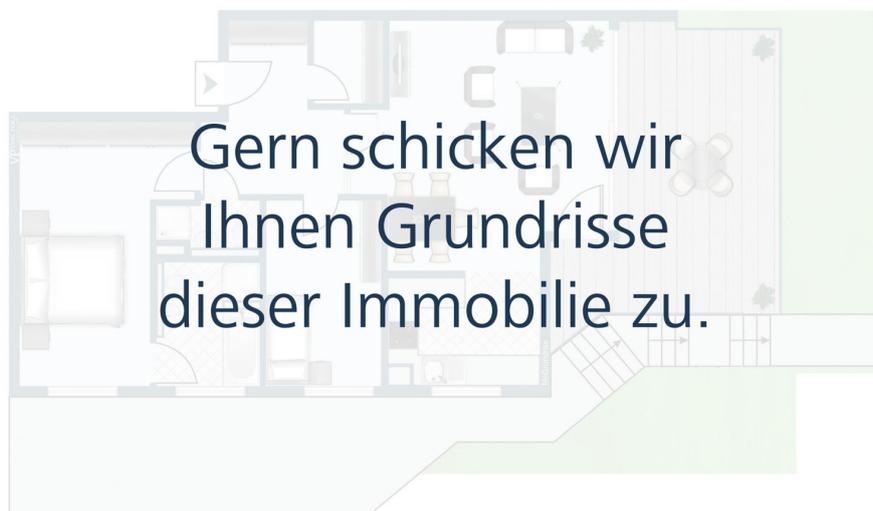
Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## 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: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## 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: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Ein erster Eindruck

In bester begehrter Villenlage, an der Ellerhöhe, Bad Homburg, erwartet Sie diese einzigartige neuwertige Luxusvilla. Wenn Sie eine repräsentative Liegenschaft mit viel Platz und Komfort suchen, die mit hochwertigen Materialien und mit elegantem italienischen Design (Lazerini, San Vincenzo, Toskana) ausgestattet ist, könnte diese Immobilie genau die Richtige für Sie sein! Beim Betreten der Villa präsentiert sich die geräumige Eingangshalle mit Garderobebereich und Gästebad in Ihrer ganzen Pracht. Ein kunstvoll geschmiedetes Treppengeländer mit Stufen aus hochwertigem Naturstein (Travertin) führt in eine offene Galerie im Obergeschoss. Elegante Glasschiebetüren eröffnen den beeindruckenden Wohn- und Essbereich. Die feine Bearbeitungen der Bodenbeläge, sowohl in Naturstein, als auch in Parkett, unterstreicht die ruhige Eleganz der Räume. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht von allen Seiten herein und machen den hübschen Garten mit seinen beiden Sonnenterrassen unmittelbar und zu jeder Jahreszeit erlebbar. Eine große Tafel steht im Mittelpunkt des Raumes. Im Wohnbereich sorgt eine gemütliche Sitzgruppe vor dem ein Kamin mit Holzbefuerung für entspannte Behaglichkeit. Zum Arbeiten oder Lesen bietet eine Bibliothek Ihnen einen ruhigen Rückzugsort. Die luxuriöse Wohnküche verfügt über viel Platz und Stauraum für Ihr kostbares Geschirr, Geräte und Kochutensilien. Eine große Tafel aus Naturstein mit gemütlichen Sesseln wird zum kommunikativen Treffpunkt für die ganze Familie. Über das kunstvoll gestaltete Treppenhaus gelangen Sie ins Obergeschoss. Die großzügige Elternsuite besteht aus einem Schlafzimmer mit Ankleide, Balkon und einem luxuriösen Wellnessbad mit Sauna. Daneben liegen zwei Schlafzimmer. Ein Zimmer hat einen Balkon, der sich zum Garten öffnet, das zweite Zimmer wurde mit einem Bad ensuite ausgestattet, als Tageslichtbad mit Dusche. Im Untergeschoss des Hauses wurden zwei weitere Wohnbereiche eingerichtet. Das erste Apartment verfügt über ein großes Wohn- und Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer, mit möblierter Ankleide und ein Duschbad mit Tageslicht. Das zweite Apartment wurde mit einem großem Wohn- und Schlafraum geplant und verfügt ebenfalls über ein Duschbad mit Tageslicht. Ein komplett eingerichteter Fitnessraum mit Geräten steht im nächsten Zimmer für Ihr Training bereit. Auf dieser Hausebene liegen außerdem die hauswirtschaftlich genutzten Räume für Waschen und Trocken sowie für die Heizungsanlage (Gasheizung Bj 2018) und für Stauräume. In der geräumigen Doppelgarage mit elektrischem Tor können bequem zwei Fahrzeuge nebeneinander parken. Zusätzlich bestehen weitere Parkmöglichkeiten (drei bis vier Stellplätze) für Gäste in der gepflasterten Auffahrt. Der kaum einsehbare Garten mit seinen sonnigen Terrassen, die teilweise überdacht sind, ist prädestiniert, um die Ruhe zu Genießen oder mit Familie und Freunden zu Feiern und zu Grillen. Für Kinder stehen Fußballtore auf dem Rasen. Eine stimmungsvolle Beleuchtung am Abend setzt

das Gartenparadies in Szene. Wenn Sie sich angesprochen fühlen, von dieser außergewöhnlichen Liegenschaft mit mediterranem Flair, vereinbaren wir gerne mit Ihnen einen Besichtigungstermin. Bitte beachten Sie, dass ein vorliegender Bonitätsnachweis vorausgesetzt wird.

Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Ausstattung und Details

- Freistehende Villa, Neubau 2019, gebaut mit Weißer Wanne
- Angelegter sonniger Garten mit viel Privatspähre
- Poolanschluss im Garten vorhanden
- Gepflasterter Innenhof mit 2-3 Stellplätzen
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Eingangshalle Deckenhöhe 6,5 -7,00 m hoch,
- repräsentativer Treppenaufgang, Travertin
- Garderobe mit Schreinereinbauten
- Separates Gäste-WC
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugängen zu zwei überdachten Terrassen
- Offener Kamin zur Holzbefuerung
- Exklusive Wohnküche mit Natursteintafel, hochwertige Markengeräte, separater Weinschrank
- Elternsuite mit großzügiger Ankleide und Wellnessbad
- Sauna
- Vier Bäder in Naturstein, Travertin ausgeführt
- Hochwertige Einbauschränke in exquisitem italienischem Design, Lazerini, Toskana, San Vincenzo
- Vielzahl an Einbauleuchten
- Parkettböden mit Einlegearbeiten
- Italienische Natursteinböden, Travertin
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Sprossenfenster
- Schiebetüren mit Glaselementen
- Zwei Balkone mit kunstvollen Geländern
- Elektrische Rollläden
- Alarmanlage
- Schmiedeeiserne Außentreppe ins Obergeschoss
- Solaranlage
- Fitnessstudio
- Zwei Gästesuiten mit Tageslichtbädern im Untergeschoss

Objektnummer: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## 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: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 104.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 24002098 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## 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)