

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

# VON POLL - BAD HOMBURG: Charmantes Einfamilienhaus mit Grundstück in zentraler Lage

Objektnummer: 25002011



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

**KAUFPREIS: 920.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101,37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 528 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

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

Objektnummer: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25002011
Wohnfläche	ca. 101,37 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1961
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	920.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.09.2031
Befuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	150.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1961



Objektnummer: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## 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: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## 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: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses charmante und modernisierte Einfamilienhaus in Bad Homburg, Stadtteil Ober-Eschbach. Die Immobilie, die ursprünglich 1961 erbaut wurde, wurde 1997 umfassend saniert und seitdem regelmäßig modernisiert, zuletzt im Jahr 2022. Auf einer Wohnfläche von circa 101 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Komfort und Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Insgesamt verfügt die Immobilie über vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein kleineres Zimmer und ein Badezimmer. Die Raumaufteilung ist ideal für Paare oder kleine Familien. Das Grundstück erstreckt sich über großzügige 528 m<sup>2</sup> und bietet diverse Möglichkeiten für Aufenthalte im Freien. Eine große Süd/West-Terrasse ist der perfekte Ort, um sonnige Tage zu genießen. Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für gärtnerische Gestaltungswünsche. Ein geräumiges Holzgartenhaus ergänzt das Außenangebot und schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder als Hobbyraum. Im Innenbereich überzeugt das Haus durch seine moderne Ausstattung. In den Wohn- und Schlafbereichen wurde 2021 Laminatboden verlegt, welcher im gesamten Obergeschoss 2022 ergänzt wurde. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche versehen, die alle wichtigen Geräte beinhaltet und auf einem gefliesten Boden errichtet ist. Ein weiteres Highlight ist der drehbare Kamin im Wohn-/Esszimmer, der für eine angenehme Atmosphäre in den kühleren Monaten sorgt. Das Badezimmer wurde 2019 mit einer modernen Walk-In Dusche und einem neuen WC mit Spülkasten ausgestattet und bietet somit zeitgemäßen Komfort. Zusätzlicher Stauraum findet sich im Keller, der nicht nur gefliest ist, sondern auch über einen eingebauten Tresor verfügt. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage und drei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Das elektrisch betriebene Tor und das komplett eingefriedete Grundstück bieten zusätzliche Sicherheit und Privatsphäre. Das Haus bietet zudem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, welches gedämmt ist und alle notwendigen Anschlüsse bereitstellt. Diese Möglichkeit gibt zukünftigen Eigentümern die Flexibilität, zusätzlichen Wohnraum nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Durch die regelmäßigen Modernisierungen, einschließlich der Erneuerung der Abwasserleitungen im Jahr 2022, präsentiert sich das Haus in einem einladenden und gepflegten Zustand und ist bereit für den Einzug. Eine Besichtigung lohnt sich, um das Potenzial dieser Immobilie in einer der nachgefragtesten Lagen Bad Homburgs zu erleben.

Objektnummer: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Ausstattung und Details

- Laminatboden in den Wohn- und Schlafbereichen
- Gefliester Eingangsbereich, Bäder- und Küchenboden
- Einbauküche mit allen Geräten
- Drehbarer Kamin im Wohn-/Esszimmer
- Doppelsolierverglasung mit elektrischen Rollläden
- Gefliester Keller
- Tresor im Keller
- Gefriedetes Grundstück
- Elektrisches Tor
- Großer Hof
- Großes Gartenhaus
- Doppelgarage

Sanierungs- / Modernisierungsarbeiten im Detail:

1997: Totalsanierung (Strom, Wasser, Fenster, Innentüren, Haustür, Fliesen, Heizung, Bad und EBK)

1998: Doppelgaragen und 2 Stellplätze

1999: Dach gedämmt

2000: Anlegung einer großen Terrasse

2003: Neues Gartenhaus

2005: Neu verputzt und gestrichen, Dach neu gedeckt und Schornstein verkleidet

2006: Balkon erneuert und neues Geländer

2010: Keller komplett gefliest und Einbau kleine Badewanne

2012: Neubau Hof mit neuem Zaun & Toren und Vorgarten

2012: Sichtschutz mit hochwertigen Palisaden im hinteren Garten

2015: Einbau Kamin im WZ

2019: Bad: neue Walk-In Dusche und WC mit Spülkasten

2021/2022: Neuer Laminatboden

2022: Sanierung aller Abwasserleitungen

Objektnummer: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## 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: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2031. Endenergieverbrauch beträgt 150.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25002011 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Eschbach

## 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)