Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

VON POLL - BAD HOMBURG: Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus in Blicklage

Objektnummer: 24002073

KAUFPREIS: 980.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 143 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 732 m^2

Objektnummer: 24002073 - 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24002073
Wohnfläche	ca. 143 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	980.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 188 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.03.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	266.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

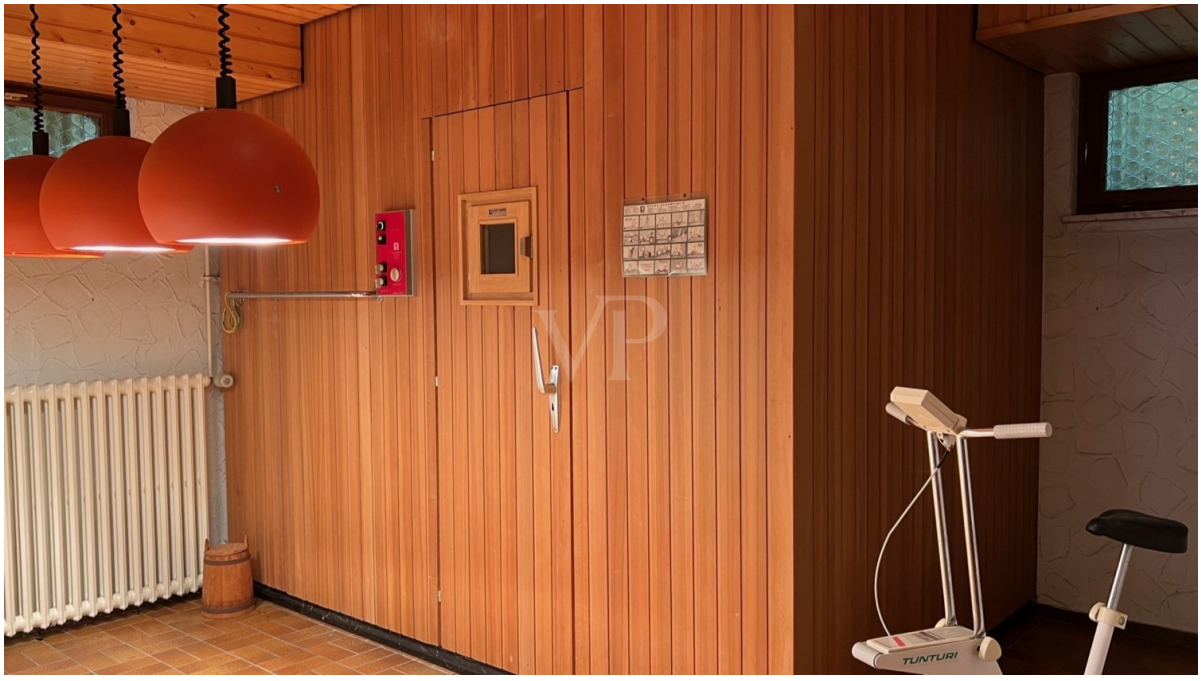
Die Immobilie

Objektnummer: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

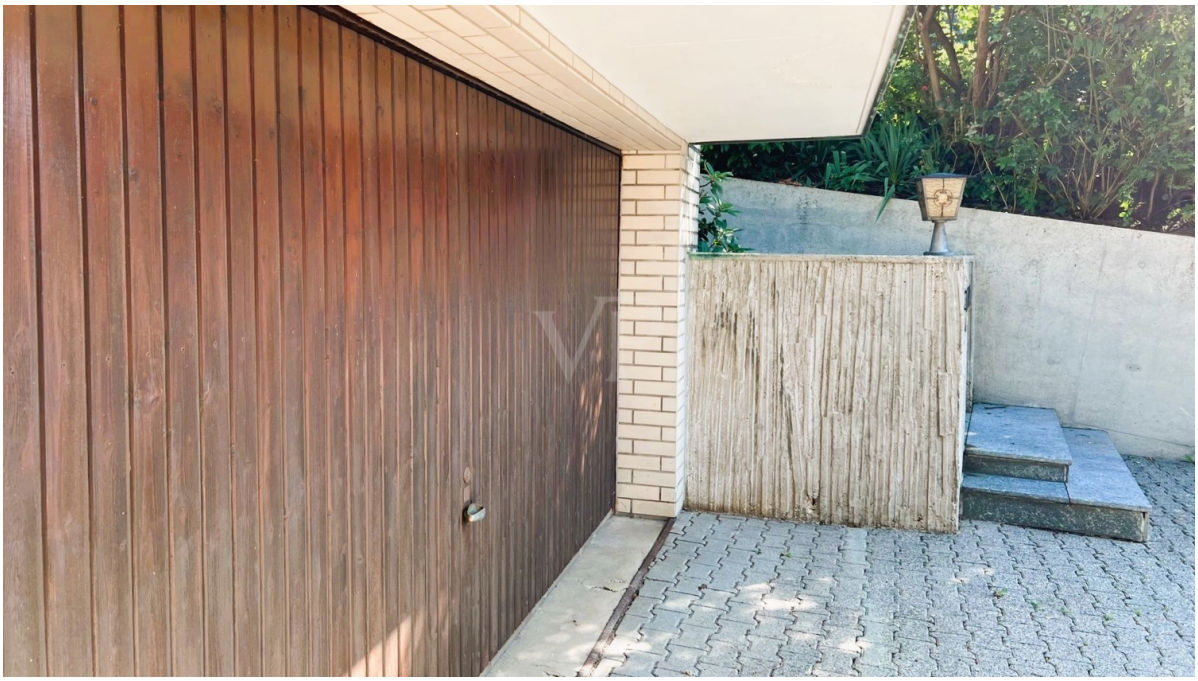
Die Immobilie

Objektnummer: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Die Immobilie

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Ein erster Eindruck

Dieses Haus ist ein Juwel für all diejenigen, die großzügiges Wohnen in einem freistehenden Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Ober-Erlenbach suchen. Der unverbaubare Blick bis nach Frankfurt, von der großen nach Süd-Ost ausgerichteten Terrasse ist beeindruckend. Das in den 70er Jahren massiv gebaute Haus mit ca. 143 m² Wohnfläche und zusätzlich ca. 36 m² wohnlich ausgebauten Räumen im Gartengeschoss, bietet auch heute eine überraschend moderne und großzügige Aufteilung. Es kann daher leicht in einen zeitgemäßen Wohnstil umgewandelt werden und bietet Ihnen die Möglichkeit, dass Wohnkonzept optimal auf Ihre Bedürfnisse abzustimmen. Ideal geeignet ist das Haus für Familien oder Paare mit größerem Platzbedarf. Das Grundstück bietet Potential zum Ausbau des Bestandshauses. Alternativ könnten Sie auf dem schönen Grundstück ein großzügiges Familiendomizil nach eigenen Vorstellungen neugestalten. Über eine einladend geschwungene Stufenanlage werden Sie zum Hauseingang im Erdgeschoss geleitet. Vorbei an der Garderobe und dem Gäste-WC betreten Sie die offen gestaltete Diele mit einem Sitzplatz an einem urigen offenen Kamin. Beeindruckend ist der große Wohn- und Essbereich, der über große Fensterfronten nach Süden verfügt, die einen traumhaften Ausblick erlauben und die Räumlichkeit mit Licht fluten. Der schöne Parkettboden sorgt für ein exklusives, feines Ambiente. Die angrenzende Küche ließe sich nach Bedarf zum Wohn- und Essbereich öffnen, um die Großzügigkeit weiter zu betonen. Vom Wohnbereich aus betreten Sie die herrliche Sonnenterrasse mit Blick über die Nachbargärten und weiter bis zur Frankfurter Skyline im Hintergrund. Diese Terrasse kann auch vom Schlafzimmer begangen werden. Ein weiteres Zimmer kann als Schlaf- oder Arbeitszimmer geplant werden. Ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche steht Ihnen zur Verfügung. Mit frischen Farben und Ideen kann hier Ihr persönliches Traumbad entstehen. Ein Flur führt über eine Treppe in die Gartengeschossebene. Hier wurden zwei Zimmer an einem Flur mit Einbauschränken wohnlich ausgebaut (ca. 36 m²) , um weitere Nutzungen zu gewährleisten. Ein Wellnessbereich mit Sauna und Duschbad schließt sich an. Ein weiteres Highlight ist der Partyraum mit einer Bar und dem Zugang in den Gartenbereich auf der unteren Ebene. Hier können unvergessliche Festivitäten stattfinden. Alternativ können Sie eine Werkstatt oder einen Fitness- oder Hobbyraum einrichten. Selbstverständlich gibt es auch hauswirtschaftliche Räume. Praktisch ist der große Abstellraum, und ein geräumiger Hauswirtschaftsraum. Der Heizungsraum beherbergt eine Ölheizung mit anschließendem separatem Tankraum. Für Ihre Fahrzeuge steht eine komfortable Doppelgarage bereit. Gäste können bequem auf den Stellplätzen davor parken. Der Garten erstreckt sich über zwei Ebenen und ist nahezu uneinsehbar angelegt. Daher bietet er seinen Bewohnern ein hohes Maß an

Privatsphäre. Diese Immobilie wartet auf Liebhaber von Blicklagen, die gerne die Sonne genießen! Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung vor.

Objektnummer: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Gäste-WC
- Innenkamin zur Holzbefeuerung
- Parkettboden im Wohn- und Essbereich
- 2 Bäder mit Dusche, 1 mit Badewanne
- Einbauschränke
- Wellnessbereich mit Sauna und Wärmelampen
- Dusche mit Schwallbrause und Fußbad
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- große Terrasse
- eingewachsener Garten
- Markise
- Ölheizung mit Tank im Haus
- Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb
- 2 Stellplätze vor der Garage

Objektnummer: 24002073 - 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: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 266.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24002073 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com