

Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

VON POLL - BAD HOMBURG: Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus in Blicklage

Número de propiedad: 24002073



PRECIO DE COMPRA: 980.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 143 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 732 m²

Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

De un vistazo

Número de propiedad	24002073	Precio de compra	980.000 EUR
Superficie habitable	ca. 143 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Espacio utilizable	ca. 188 m ²
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada
Año de construcción	1973		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	17.03.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	266.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H

Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propiedad



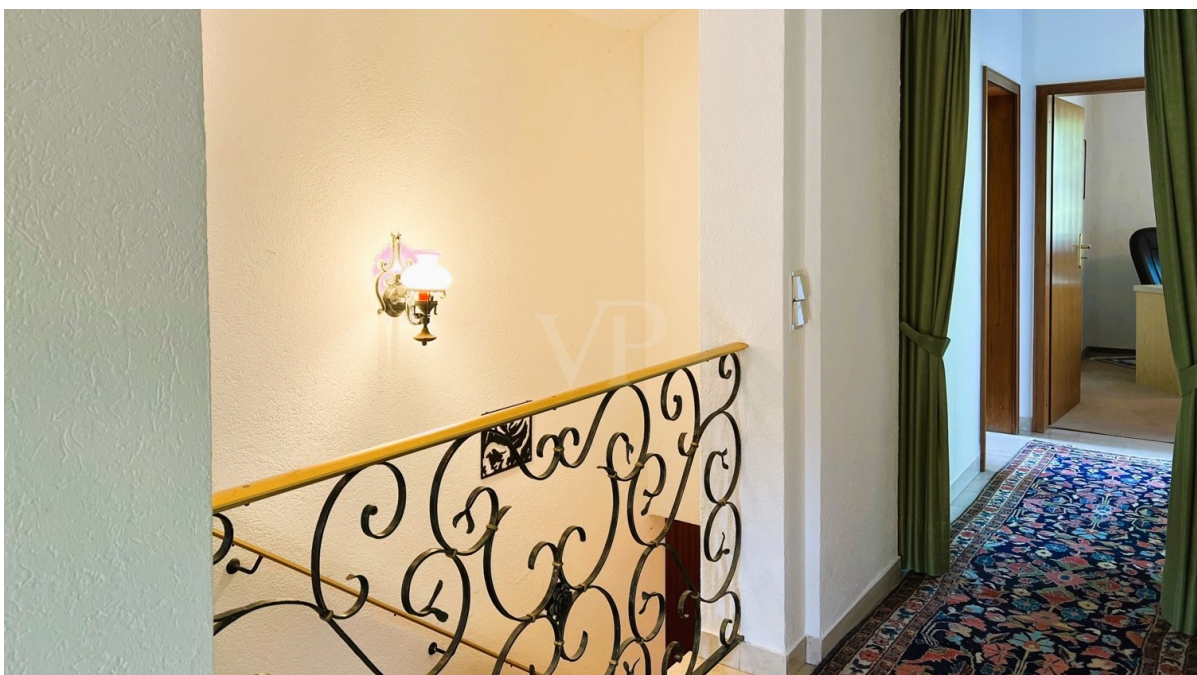
Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propiedad



Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propiedad



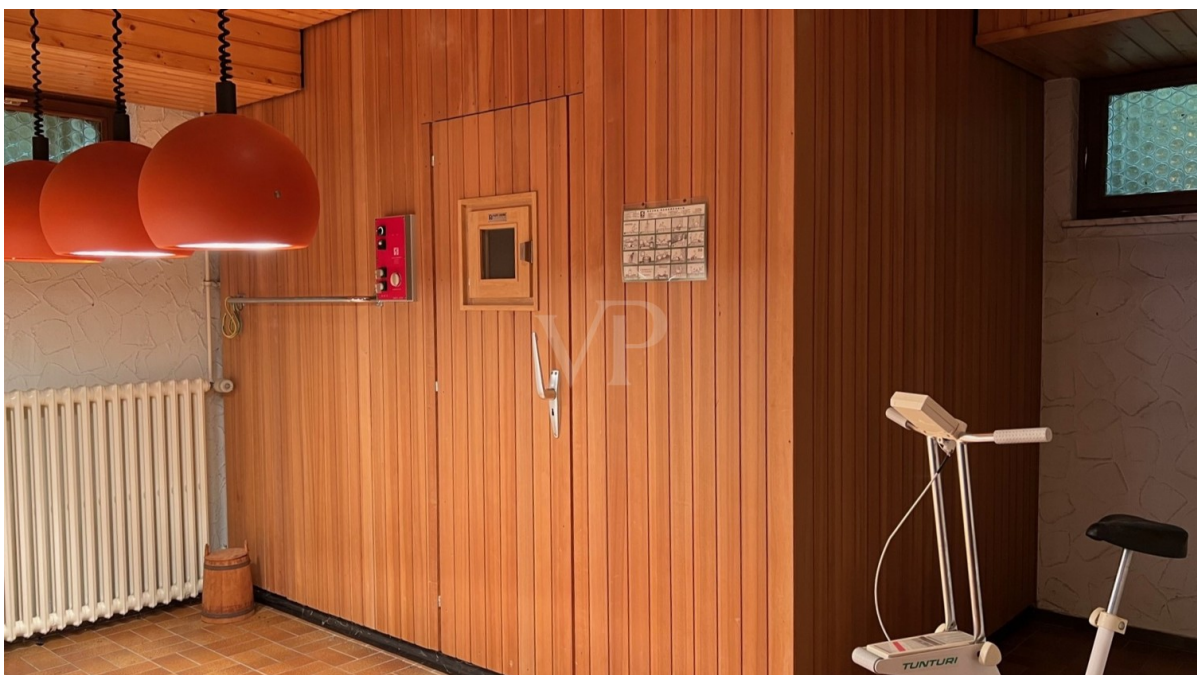
Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propiedad



Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propiedad



Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propiedad



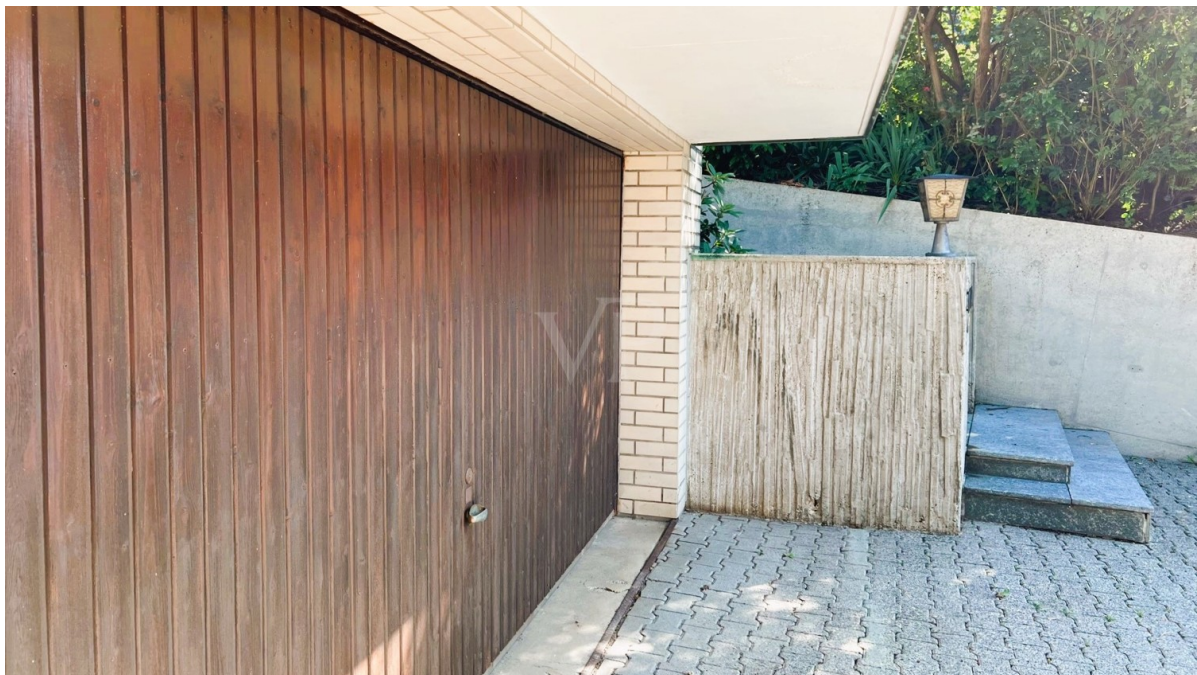
Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propiedad



Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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

Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

La propiedad



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Una primera impresión

Dieses Haus ist ein Juwel für all diejenigen, die großzügiges Wohnen in einem freistehenden Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Ober-Erlenbach suchen. 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. 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.

Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Gäste-WC
- Innenkamin zur Holzbefuerung
- 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

Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24002073 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ober-Erlenbach

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com