

Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

# VON POLL - BAD HOMBURG: Einzugsbereites Familiendomizil mit großem Grundstück in Bestlage

CODE DU BIEN: 24002097



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

PRIX DE LOYER: 4.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 213 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.551 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24002097
Surface habitable	ca. 213 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1957
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix de loyer	4.900 EUR
Coûts supplémentaires	250 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 113 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	152.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.09.2026	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1957

CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## La propriété



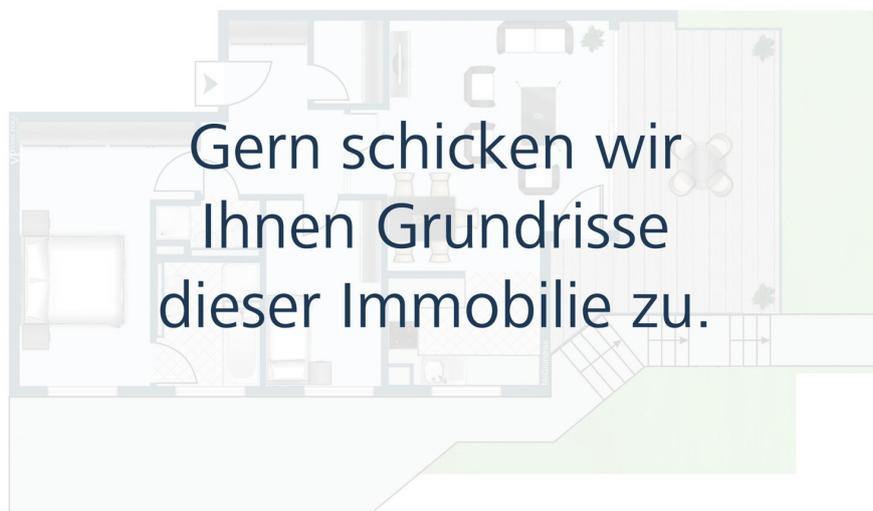
CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Une première impression

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem großen sonnenverwöhnten Grundstück (mit ca. 1.500 m<sup>2</sup>) in repräsentativer Bestlage von Bad Homburg - an der Ellerhöhe! In nur ca. 10 Minuten zu Fuß gelangen Sie in den Kurpark, zu den Schulen und in die Innenstadt. Mit dem Pkw erreichen Sie die Frankfurter Innenstadt in ca. 25 Minuten, den Flughafen Frankfurt in ca. 30 Minuten. Das vollunterkellerte Haus mit ca. 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 113 m<sup>2</sup> Nutzfläche, präsentiert sich lichtdurchflutet und gut geschnitten auf zwei großzügigen Wohnetagen. Im Erdgeschoss wird Sie die moderne Küche begeistern. Die Wohn- und Esszimmer verfügen über einen großartigen Blick in den Garten. Natursteinböden und Parkett sorgen für ein elegantes Ambiente. An kalten Tagen genießen Sie bei einem prasselnden Feuer gemütliche Stunden am Kamin! Im Obergeschoss stehen Ihnen ein großzügiges Elternschlafzimmer drei Kinderzimmer und ein Ankleideraum zur Verfügung. Zwei Tageslicht-Bäder, und ein Gäste-WC sorgen für Privatsphäre und Komfort. Ein überdachter Balkon zur Gartenseite erlaubt zu jeder Witterung den Aufenthalt im Freien! Der Ausblick in den eigenen Garten und die Nachbargärten ist aussergewöhnlich! Die gute Raumaufteilung, die geschmackvollen Details und die traumhaften Ausblicke, machen diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem. Im Untergeschoss befinden sich mehrere Räume, die zur hauswirtschaftlichen Nutzung, für die Heizung und als Stauräume vorgesehen sind. Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Doppelgarage, die viel Platz für Ihre Fahrzeuge bietet. Vereinbaren Sie gerne zeitnah einen Termin zur Besichtigung. Es erwartet Sie eine Immobilie, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre exklusive schöne Ausstattung überzeugt. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Détails des commodités

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Renoviert und Einzugsbereit
- Großes Grundstück mit angelegtem Garten
- Helle Wohnbereiche
- Vier Schlafzimmer im Obergeschoss, Ankleide mit Einbauten
- Kamin zur Holzbefeuernng
- Viele Fensterelemente
- Neue, moderne Einbauküche mit exklusiven Geräten
- Neu aufgearbeiteter Parkettboden im Erdgeschoss, im Obergeschoss Parkett und Designboden in Holzoptik
- Zwei Tageslichtbäder, eines mit Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Große überdachte Terrasse
- Überdachter Balkon
- Voll unterkellert, viel Staufläche im Untergeschoss
- Öl-Brennwert-Heizung, BJ 2015
- Doppelgarage mit Stellplätzen davor

CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2026. Endenergiebedarf beträgt 152.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 24002097 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Ellerhöhe

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)