

Bad Homburg – Ellerhöhe

VON POLL - BAD HOMBURG: Exklusives Wohndomizil in Top Lage

CODE DU BIEN: 24002063



PRIX DE LOYER: 4.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 566 m²

CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – 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: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24002063
Surface habitable	ca. 212 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2007

Type de bien	Maison individuelle
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 96 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.07.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	123.00 kWh/m ² a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

La propriété



CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

La propriété



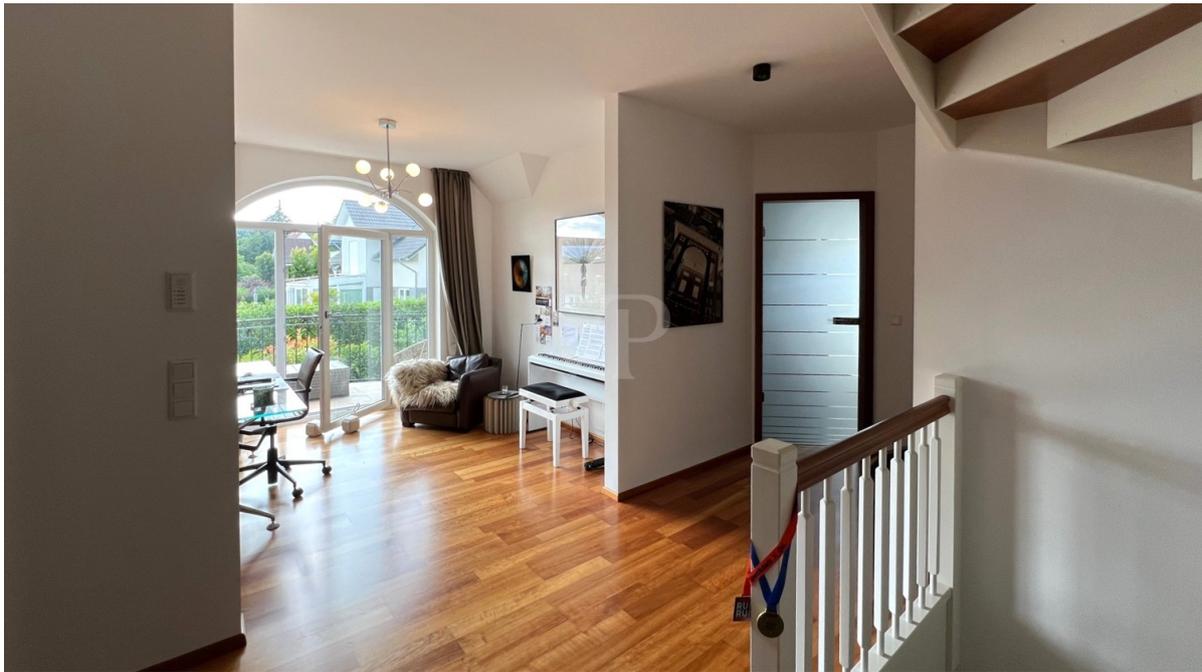
CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

La propriété



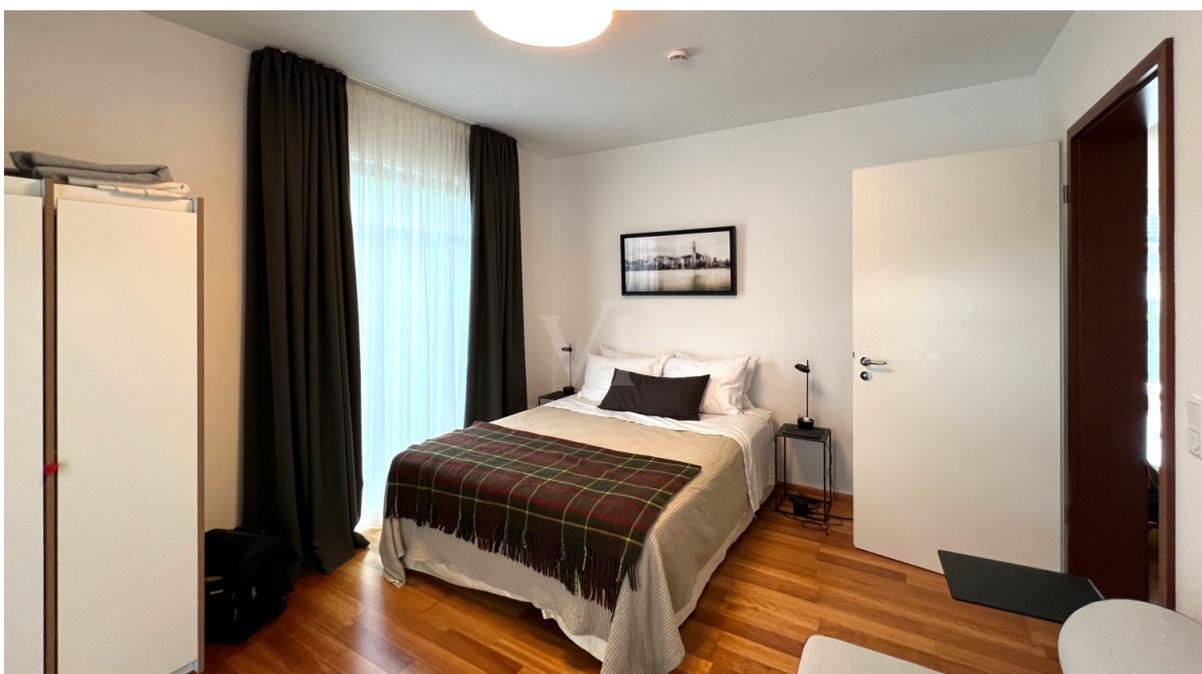
CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

La propriété



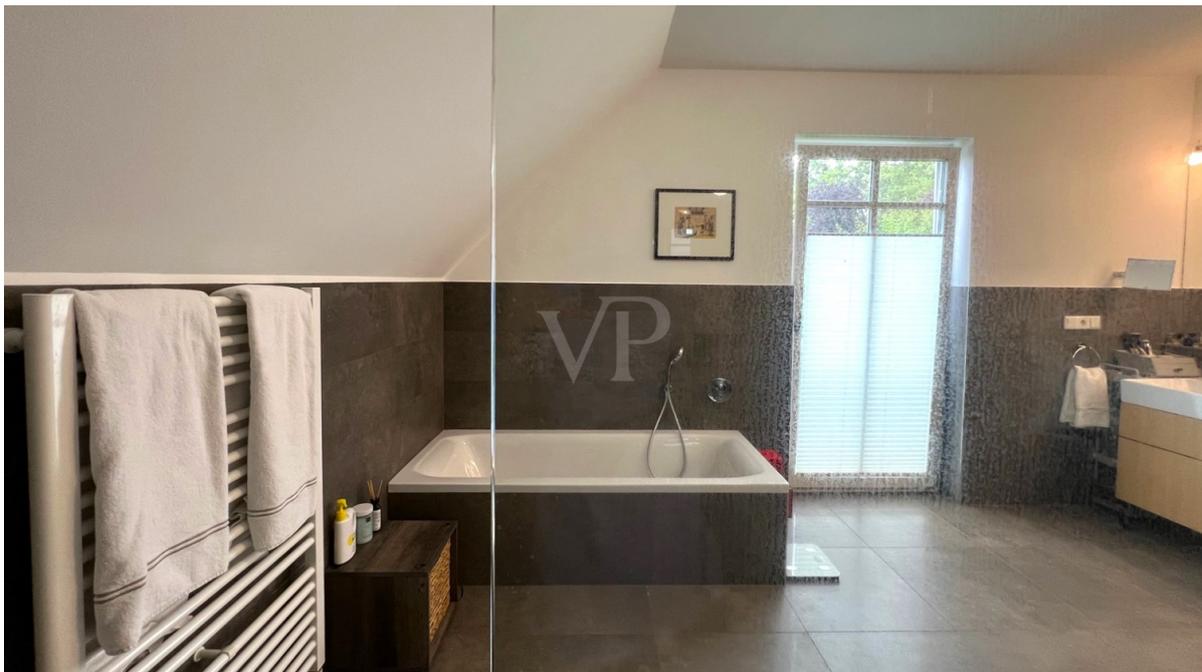
CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

La propriété



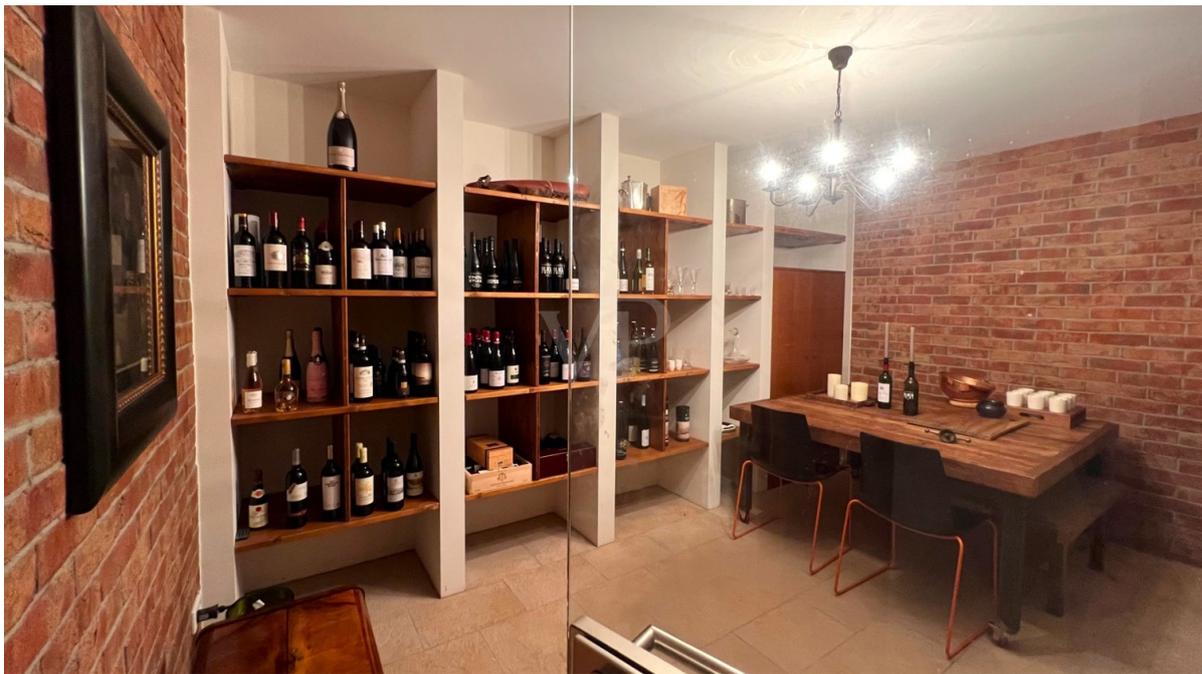
CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

La propriété



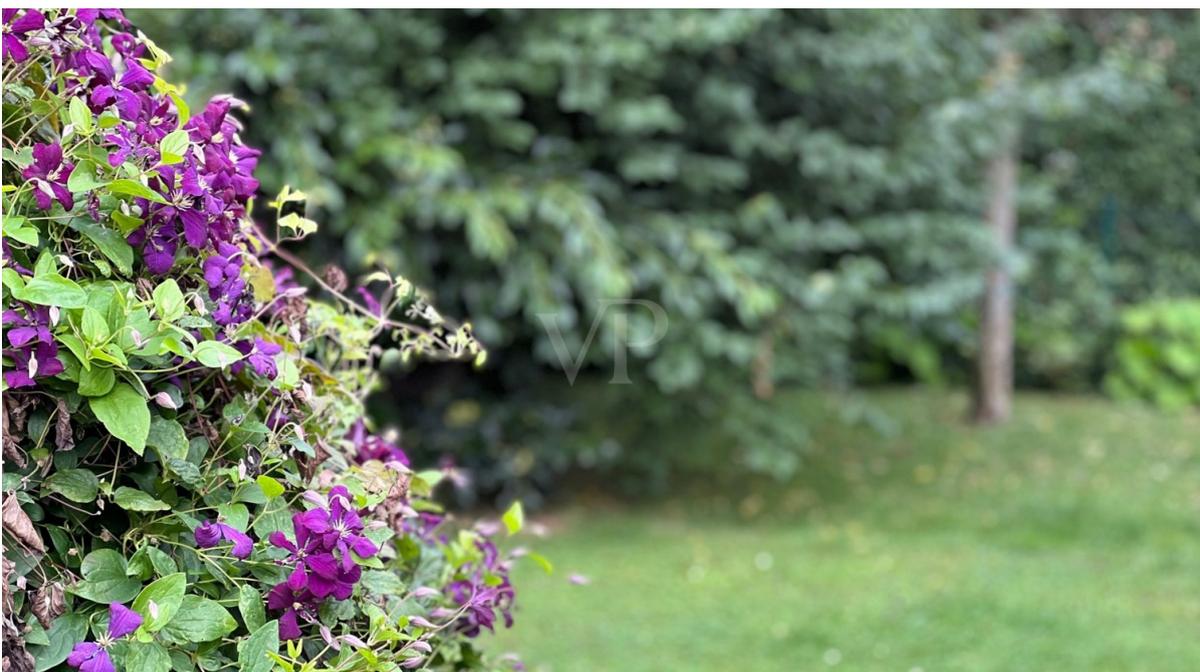
CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

La propriété



CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

La propriété



CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

La propriété



CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

La propriété



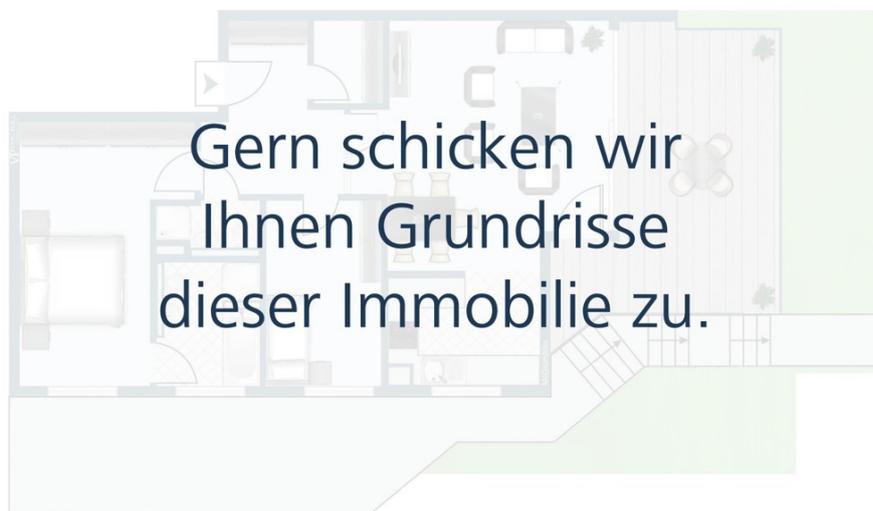
CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Capital

MAKLER-KOMPASS
SEPTEMBER 2023

Top-Makler Bad Homburg

★★★★★
Höchstnote für
Von Poll Immobilien

IM TEST: 2.004 Makler GÜLTIG BIS 10/22

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

Shop Bad Homburg | Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg | bad.homburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit klassisch eleganter Architektur könnte Ihr neues Zuhause an der Ellerhöhe werden! Die schöne Liegenschaft mit insgesamt ca. 308 m² Wohn- und Nutzfläche in prestigeträchtiger Lage liegt nah zum Kurpark, zu den Schulen und zur Innenstadt. Mit viel Liebe und Geschmack wurde das Haus gestaltet. Beim Betreten des Eingangsbereiches nimmt man sofort die einladende großzügige Raumgestaltung des Hauses wahr. Die Diele wurde zum Obergeschoss geöffnet. Elegant, großzügig, stilvoll sind die Worte, die einem im Wohn- und Essbereich durch den Kopf gehen. Ein großer Kamin verheißt Gemütlichkeit und Atmosphäre, besonders an kalten Winterabenden. Durch die bodentiefen Fenster fällt Licht ins Haus und wird vom glänzenden Kirschbaum-Parkettboden warm reflektiert. Die Küche mit Fenstern nach zwei Seiten ist wunderbar hell, daher wird sie schnell zum Treffpunkt für kleine und große Köche. Wie bei den Profis gibt es eine prominente Kochinsel, mit allen wünschenswerten elektrischen Geräten. Zwei Terrassen, eine zum Wohnzimmer hin und eine vor der Küche, erlauben Ihnen, die Sitzplätze und Perspektiven je nach Sonnenstand zu wechseln. Sehr praktisch sind der Vorrats-/Stauraum im Dielenbereich und das Gäste-WC mit Dusche auf der gleichen Ebene. Eine dekorative Holzterasse führt ins Obergeschoss auf eine Galerie mit Arbeitsbereich und Balkon. An einem Flur sind drei geräumige Zimmer und ein großes Tageslichtbad angeordnet. Von dieser Wohnebene aus haben Sie einen wunderbaren Blick über das Villenviertel Ellerhöhe bis hin zum Taunus. Das ausgebaute Dachstudio wurde bisher als Arbeitsbereich genutzt. Hier sind selbstverständlich auch andere Nutzungsvarianten denkbar. Beispielsweise als Medienraum oder Musikstudio, als Fitnessbereich mit Yoga-Ecke - oder als Spiel- bzw. Schlafzimmer. Hier kann man sich zurückziehen, wenn man seine Ruhe braucht. Im Untergeschoss besteht die Möglichkeit, ein Au-Pair oder Gäste in einem gemütlichen Zimmer unterzubringen. Außerdem befinden sich dort ein großer wohnlich ausgebauter Hobbyraum (ca. 50 m²), ein Hauswirtschaftsraum und ein schöner Weinkeller. Der Garten des Hauses ist wenig einsehbar und wurde vom Eigentümer mit immergrünen Gehölzen und viel Liebe angelegt. Eine Garage und ein davor befindlicher Stellplatz machen dieses reizvolle Angebot perfekt. Rufen Sie an und vereinbaren Sie einen Termin, um sich in dieses wundervolle Haus zu verlieben.

CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

Détails des commodités

- Parkettboden
- hochwertige Fliesen in den Bädern und der Küche
- elegante Bäderausstattungen
- Designerküche mit Kochinsel und hochwertigen Markengeräten
- Fußbodenheizung
- Kamin
- vorwiegend elektrische Rollläden
- Tageslichtbad mit Wanne
- zweites Duschbad
- Balkon
- Gästezimmer
- Weinkeller
- wohnlich ausgebauter Hobbyraum
- Dachstudio
- zwei Außenterrassen
- angelegter Garten
- Garage und Stellplatz

CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – 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 zur Erholung und zum 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, sowie ein 9- und 16-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: 24002063 - 61348 Bad Homburg – Ellerhöhe

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 123.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist D. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

CODE DU BIEN: 24002063 - 61348 Bad Homburg – 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com